

**COMUNE DI PERDAXIUS**  
PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA  
CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI**

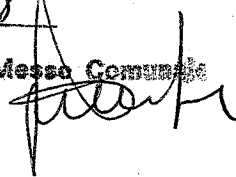
DELIBERA DI APPROVAZIONE C.C. N. 8 DEL 28.04.2007  
DELIBERA DI MODIFICA C.C. N. 32 DEL 25.08.2008

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO

DAL 16.09.08 AL 30.09.2008

Perdaxius, il 16.09.2008

Il Messo Comunale



## ART. 1 – TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI

1. Il Comune di Perdaxius è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
  - a. BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi mediante 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, fino a che permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
  - c. BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Il Comune di Perdaxius può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc.).
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariati predisposti dalla Amministrazione Comunale.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una categoria sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o de-classificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

## ART. 2 – FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili: La concessione 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.)
  - comodato (artt. 1803 e segg. C.C.)
2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del patrimonio indisponibile o del demanio comunale: La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica. Il contenuto dell'atto di concessione

deve essenzialmente prevedere: l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione, la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

### ART. 3 – CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI

1. Fermo restando che l'amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nelle disponibilità del comune di Perdaxius, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi 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.
2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
  - beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
  - beni concessi per tutte le altre attività
3. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta Comunale congruamente motivata, i beni di proprietà comunale o in uso all'Amministrazione Comunale possono essere concessi in comodato o subcomodato ad Enti pubblici o privati, associazioni, fondazioni e comitati che, non avendo scopo di lucro, promuovano e tutelino interessi generali della comunità ed a condizione che i richiedenti non perseguano attività economiche, non siano Enti economici, sia pubblici che privati, Associazioni di categoria o di interessi specifici, nonché a condizione che gli utenti non partecipino attraverso quote azionarie, rette, tariffe ecc. ad esclusione delle quote di adesione di scarsa consistenza economica.
4. I soggetti che perseguano interessi generali della comunità, di cui al comma precedente, possono fruire del bene per gli scopi per cui il medesimo è richiesto e concesso in comodato, in termini di gratuità, sulla base dell'atto di autorizzazione di cui al successivo art. 8 ed alle condizioni nel medesimo contenute.

### ART. 4 – DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O ATTI DI CONCESSIONE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
  - a) zona di ubicazione e consistenza dell'immobile (valore immobiliare del bene);
  - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
  - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni e ogni opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla giunta comunale;
  - e) durata della concessione o del contratto di locazione, di affitto;
  - f) stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto concessionario;
  - g) esistenza di particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.
2. Il corrispettivo deve essere pagato a rate trimestrali anticipate, entro il primo giorno del trimestre a cui si riferisce.
  3. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse a soggetti terzi quali enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

#### ART. 5 – FACOLTA' DI RIDUZIONE

1. La giunta comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha facoltà di ridurre il canone determinato, **fino ad un massimo del 50%\***, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'amministrazione.

#### ART. 6 – MODALITA' DI AFFIDAMENTO

1. La concessione, il comodato, l'affitto e la locazione di beni immobili avviene mediante procedura aperta o procedura ristretta. È ammesso l'affidamento mediante procedura negoziata ai termini del successivo art. 7.
2. Nel caso di procedura aperta l'affidamento deve avvenire con uno dei seguenti criteri:
  - prezzo più alto rispetto a quello fissato a base d'asta;
  - offerta globalmente più vantaggiosa, ove la scelta debba essere effettuata globalmente fra soluzioni tecniche o caratteristiche estetiche e funzionali diverse.
3. Se l'affidamento avviene mediante procedura ristretta con il criterio dell'offerta globalmente più vantaggiosa, devono comunque essere presi in considerazione i seguenti elementi: prezzo; modalità di gestione; caratteristiche estetiche e funzionali; destinazione del bene. L'Amministrazione comunale stabilisce ed indica nel bando di gara l'ordine di importanza dei predetti e di eventuali ulteriori elementi.
4. Qualora l'aggiudicazione avvenga con le modalità di cui al precedente comma, la valutazione è affidata ad una commissione giudicatrice.
5. Ai bandi di gara dovrà essere data congrua pubblicità.

#### ART. 7 – PROCEDURA NEGOZIATA

1. Per l'individuazione del contraente, nell'ambito della normativa nazionale e comunitaria vigente, è possibile ricorrere a procedura negoziata, previa gara

\* Comma così modificato dalla delibera C.C. n. 32 del 25.08.08 con cassazione della frase fino ad un massimo del 50%

ufficiosa.

2. L'affidamento mediante procedura negoziata con un unico soggetto è ammesso nei seguenti casi:
- qualora, a seguito di procedura aperta o procedura ristretta, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;
  - per la concessione, l'affitto, la locazione, il comodato di ulteriori porzioni 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;
  - locazione o comodato di immobili per l'organizzazione di iniziative pubbliche o sociali, per il periodo strettamente necessario all'iniziativa medesima, previo pagamento di una tariffa finalizzata al recupero delle spese occorrenti per l'utilizzo del bene;
  - per la modesta entità del canone annuo, non superiore a € 12.000,00 (IVA esclusa).

## ARTICOLO 8 – ATTO DI CONCESSIONE

1. L'atto di concessione deve contenere i seguenti elementi:
- a) specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, con integrazione del rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative;
  - b) esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e dei lavori da eseguire nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, allo stesso compete ogni spesa al riguardo;
  - c) oneri e modalità di utilizzo del bene ed eventuali prescrizioni relative ad iniziative, manifestazioni ordinarie e straordinarie;
  - d) il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico in base agli indici ISTAT, senza necessità di preavviso da parte del concedente;
  - e) la data di decorrenza del rapporto ed il termini 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 locali senza preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale;
  - k) l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità previste 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 sub-locazione, 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) oneri inerenti la manutenzione straordinaria e la messa a norma.
2. Sarà cura del concessionario ottenere certificati, permessi, nulla osta ed ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali.

## ARTICOLO 9 – DECADENZA E REVOCA

1. L'atto di concessione deve contenere i seguenti elementi:
  - a) il mancato pagamento di una trimestralità del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di scadenza;
  - b) 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 è disposta con provvedimento del Dirigente del settore competente, fatto salvo per l'amministrazione comunale il diritto al risarcimento di eventuali danni.
4. L'Amministrazione comunale può procedere, col rispetto del preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di ragioni di pubblico interesse di carattere strategico per l'Ente, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivate, concordate ed approvate. Tale disposizione non si applica ai contratti di locazione e ai contratti di affitto.
5. L'Amministrazione comunale comunica l'avvio del procedimento di revoca nel rispetto delle procedure di cui alla L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

## ARTICOLO 10 – DURATA

1. La concessione di beni per uso non commerciale, aziendale o direzionale privato ha una durata massima di 6 anni e cessa definitivamente alla scadenza del primo rinnovo, senza necessità di disdetta.
2. Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate per la stessa durata originariamente stabilita, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e nonché previa verifica:
  - a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello di regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
  - b) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
3. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali.

## ARTICOLO 11 – FINALITA'

1. I beni immobili di proprietà ed 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. Le modalità generali di concessione per uso temporaneo sono stabilite dal presente regolamento.
3. La concessione in uso temporaneo viene sottoscritta dal dirigente competente, compatibilmente con la programmazione dell'uso degli spazi e delle generali necessità dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle disposizioni che seguono.
4. L'aula consiliare e la sala giunta devono essere utilizzate solo per finalità istituzionale dell'Ente.

## ARTICOLO 12 – AUTORIZZAZIONE

1. La procedura per richiedere l'uso temporaneo di immobili o loro porzione ha inizio con la presentazione della richiesta da parte del legale rappresentante dell'Associazione o società od Ente, ovvero della persona fisica.
2. Tutte le richieste devono essere inoltrate al Dirigente del Settore.
3. Nella richiesta di cui al comma 1 sono definiti i particolari tecnici ed organizzativi della concessione stessa e devono essere indicati i nominativi dei responsabili dell'iniziativa.
4. Le richieste dovranno pervenire al Comune almeno 10 giorni prima della data di programmazione dell'iniziativa.
5. L'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente Responsabile del Settore. Contestualmente al rilascio della concessione viene sottoscritto dal richiedente e dal Dirigente responsabile del Settore un foglio di patti e condizioni nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri.
6. Nell'autorizzazione sono indicate le fasce orarie di utilizzo; eventuali deroghe devono essere richieste in anticipo ed espressamente autorizzate dal dirigente competente.

## ARTICOLO 13 – ONERI A CARICO DEL RICHIEDENTE

1. In tutti gli spazi 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 è stata accordata.
4. I richiedenti sono obbligati ad osservare nonché a far osservare a terzi la maggior diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli attrezzi, dei servizi, e di ogni accessorio, in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso al Comune di Perdaxius. Inoltre i richiedenti sono tenuti a restituire il bene nelle condizioni in cui sono stato loro consegnato
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, o comunque di terzi impegnati a

qualsiasi titolo dal concessionario.

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. Nessun lavoratore può accedere e lavorare negli spazi comunali se non è in regola con le norme assicurative, fiscali e previdenziali vigenti.
9. I concessionari rispondono inoltre nei confronti del Comune per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone o cose di proprietà dello stesso da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi manifestazione.
10. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla osta, ed ogni altro atto di assenso e/o autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione comunale.

#### ARTICOLO 14 – 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. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 12 al fine di non pregiudicare la disponibilità dei beni per altre attività.
3. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi, ove necessario, sotto il controllo del personale del Comune onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

#### ARTICOLO 15 – BENI DI PROPRIETA' DEL RICHIEDENTE

1. Il Comune ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni (depositati nei locali) di proprietà o in uso al concessionario; pertanto, il Comune non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti degli spazi.

#### ARTICOLO 16 – TARIFFE

1. Per l'uso degli spazi è dovuto da parte degli utenti il pagamento delle tariffe stabilite annualmente con deliberazione della Giunta Comunale secondo i seguenti criteri:
  - a) QUOTA PER USO LOCALI:
    - spazi espositivi e culturali; la quota è determinata in base alla superficie del bene, al suo pregio artistico, alla sua ubicazione.
    - Impianti sportivi e scolastici; la quota è determinata in base alla superficie del bene, alla sua ubicazione, alla sua destinazione, alla capienza di spettatori.
    - Locali comunali; la quota è determinata in base alla superficie del bene, alla sua ubicazione, alla sua destinazione, al suo pregio artistico.
  - b) QUOTA PER SPESE GENERALI DEI LOCALI:
    - La quota è determinata in base ai consumi presunti di acqua, luce, riscaldamento, telefono e pulizie.
  - c) QUOTA PER SPESE DIVERSE:



- Tutte le altre spese del personale comunale eventualmente adibito all'iniziativa e del materiale fornito.
2. Il pagamento delle tariffe per l'uso degli spazi avviene prima dell'utilizzo dello stesso e secondo le modalità fissate nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 13.
  3. In assenza della deliberazione annuale, si intendono confermate le tariffe precedentemente deliberate dalla Giunta Comunale, salvo l'adeguamento annuale agli indici ISTAT disposto con determinazione dirigenziale.

#### ARTICOLO 17 – VIGILANZA

1. Il Comune ha ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull'uso dello spazio e delle attrezzature nel corso della concessione temporanea.
2. A tal fine i concessionari sono obbligati a prestare la più ampia collaborazione ai funzionari del Comune o ai loro eventuali coadiutori e tecnici incaricati della vigilanza e del controllo, fornendo tutti i chiarimenti che venissero richiesti ed esibendo l'opportuna documentazione. Tale onere è inserito nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 12.
3. In caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio di ulteriori provvedimenti e fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni arrecati, i concessionari debbono immediatamente ottemperare agli ordini che venissero impartiti dai Funzionari preposti alla vigilanza, pena la revoca immediata della concessione.

#### ARTICOLO 18 – REVOCA PER MOTIVI DI PUBBLICO INTERESSE

1. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

#### ARTICOLO 19: NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Le norme del presente regolamento si applicano a tutti gli atti e contratti posti in essere a decorrere dalla sua entrata in vigore che coincide con il giorno successivo alla data ultima di pubblicazione.

IL SINDACO  
(*Pietro Sabiu*)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(*Dr.ssa Gabriela Pesci*)

# REGOLAMENTO COMUNALE

## PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI

### MODIFICA

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI AGGIORNAMENTO: N. 32 DEL 25.08.2008

PUBBLICATA DAL 01.09.2008 AL 15.09.2008

DELIBERA ESECUTIVA DAL 11.09.2008

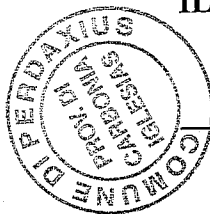
(decorsi 10 giorni dalla pubblicazione art. 134, comma 3 D. Leg.vo 267/2000)

REGOLAMENTO PUBBLICATO ALL'ALBO DAL 16.09.2008 AL 30.09.2008

ENTRATA IN VIGORE : 01.10.2008

IL SEGRETARIO COMUNALE

(*Dr.ssa Gabriela Pesci*)



*Gabriela Pesci*

