



Regolamento per la gestione di immobili comunali

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Il Comune può assegnare in uso i beni immobili del proprio patrimonio. Può in particolare concedere in uso beni del patrimonio demaniale o indisponibile e assegnare in locazione, affitto o comodato beni del patrimonio disponibile, nelle forme che seguono. Per quanto compatibili vengono utilizzati gli istituti previsti dal codice civile.
2. Non rientrano nel presente regolamento gli immobili di edilizia residenziale pubblica e quelli assegnati per emergenza abitativa, le concessioni di lavori, gli affidamenti di servizi pubblici, le convenzioni tra pubbliche amministrazioni, aventi a oggetto beni immobili, nonché ogni altra assegnazione che sia oggetto di specifiche disposizioni di regolamento comunale.
3. Il Comune può affidare la gestione degli immobili a soggetti terzi. Per quanto compatibili, si applicano le disposizioni del presente regolamento.

Capo I

Art. 2 - Condizioni per l'assegnazione di immobili ai soggetti iscritti all'Albo delle associazioni

1. Il Comune può assegnare in uso, anche a titolo gratuito o a canone agevolato, in modo permanente od occasionale, i propri immobili o parte di essi, nel rispetto della loro destinazione istituzionale.
2. In attuazione dell'art. 118, c. 4, Cost., e dell'art. 30, St. com., i beni vengono assegnati ai soggetti iscritti al Registro delle associazioni per le attività sociali rilevanti, senza svolgimento di attività commerciali o a fine di lucro.
3. In assenza del Registro delle associazioni, l'assegnazione può essere effettuata ad associazioni che non svolgano attività commerciale o a fine di lucro, con sede legale o con svolgimento abituale delle attività nel territorio comunale, previa presentazione del conto consuntivo.
4. Gli immobili possono essere assegnati anche agli altri soggetti indicati all'art. 9.

Titolo I

Art. 3 - Modalità di assegnazione

1. L'assegnazione dell'immobile avviene mediante selezione a seguito di avviso approvato dalla giunta comunale e pubblicato sul sito internet del Comune per almeno quindici giorni. L'assegnazione è disposta dal responsabile del servizio competente ed è seguita dalla stipula di una convenzione.
2. Nell'assegnazione sarà privilegiato, laddove possibile, l'uso dell'immobile da parte di più soggetti. I criteri per la selezione sono i seguenti:



- a) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente, anche in rapporto alle dimensioni e alla natura dell'immobile oggetto dell'assegnazione;
- b) concreta destinazione dell'immobile in relazione alle attività svolte;
- c) riconoscimento della funzione svolta dal soggetto, come rilevante per l'interesse generale;
- d) radicamento nel tempo e nel territorio comunale del soggetto;

3. La Giunta comunale può indicare ulteriori o più precisi criteri di selezione, nell'ambito delle finalità perseguite dall'amministrazione comunale.

4. La durata dell'assegnazione è, di norma, di due anni e non può comunque superare i quattro anni. Allo scadere della durata prevista l'assegnazione non si rinnova automaticamente.

Art. 4 - Determinazione del canone e sua riduzione

1. Il canone per l'uso degli immobili comunali è determinato dalla Giunta comunale, previa stima, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.
2. Il canone potrà essere proporzionalmente ridotto, sino all'azzeramento, nel caso dell'impegno dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione e di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore del bene. Tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.
3. Il canone potrà essere ridotto, sino all'azzeramento, con deliberazione della Giunta comunale antecedente alla pubblicazione dell'avviso, in ragione delle finalità di interesse generale perseguite.

Art. 5 - Obblighi dell'assegnatario

1. L'assegnatario rispetta almeno i seguenti obblighi, regolati dalla convenzione:
 - a) Pagamento del canone, ove previsto;
 - b) Divieto di cambio della destinazione d'uso convenuta e di utilizzo dell'immobile da parte di terzi e/o a fini di lucro;
 - c) Effettivo utilizzo dell'immobile;
 - d) Svolgimento a propria cura e spese delle opere di manutenzione ordinaria;
 - e) Pagamento delle utenze, ove previsto;
 - f) Pagamento di eventuali tasse e/o tariffe, ove previsto;
 - g) Deposito di una cauzione, ove previsto;
 - h) Restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - i) Tempestiva comunicazione di eventuali danni o malfunzionamenti verificatisi negli immobili;
 - j) Durata dell'assegnazione.



2. Il pagamento delle utenze e delle tasse e/o tariffe potrà essere ridotto, sino all'azzeramento, in misura predeterminata, con deliberazione della Giunta comunale, antecedente alla pubblicazione dell'avviso, in ragione delle finalità di interesse generale perseguite.

Art. 6 - Decadenza e revoca dell'assegnazione

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dall'articolo precedente, e degli altri previsti nel provvedimento di assegnazione e nella convenzione, comporta la decadenza e la risoluzione del rapporto.
2. Il Comune contesta per iscritto la violazione dell'obbligo. L'assegnatario ha quindi giorni di tempo per replicare, a seguito dei quali il Comune adotterà i provvedimenti conseguenti.
3. In caso di violazioni ritenute meno gravi il Comune potrà diffidare l'assegnatario per una volta, salvo il risarcimento del danno, prima di procedere ai sensi del c. 2.
4. È fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Art. 7 - Interventi migliorativi autorizzati o non autorizzati

1. Eventuali migliorie apportate dall'assegnatario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza dell'assegnazione. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto del Comune di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.
2. In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del concessionario, nel termine assegnatogli. In caso contrario, il Comune provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al concessionario.
3. Se le migliorie sono preventivamente approvate dal Comune, queste possono essere defalcate dal canone corrisposto dall'assegnatario o comunque dai costi che l'assegnatario deve sostenere in ragione della convenzione.

Art. 8 - Garanzie cauzionali

1. L'assegnatario è obbligato a depositare una garanzia cauzionale al momento della stipula della convenzione, relativa al rispetto degli obblighi derivanti dal provvedimento di assegnazione e dalla convenzione.
2. L'entità della garanzia cauzionale è determinata in relazione al bene e al suo utilizzo.
3. La garanzia cauzionale potrà essere ridotta, sino all'azzeramento, con deliberazione della Giunta comunale, antecedente alla pubblicazione dell'avviso, in ragione delle finalità di interesse generale perseguite. In caso di riduzione o abbattimento i legali rappresentanti dell'assegnatario si obbligano anche personalmente per i danni derivanti dalla violazione del provvedimento di assegnazione e della convenzione.



Titolo II

Art. 9 - Assegnazione per uso occasionale

1. Per lo svolgimento di attività occasionali a carattere sociale rilevanti ai sensi dello Statuto comunale e di altri atti generali, prive di carattere di lucro (quali ad esempio corsi, manifestazioni, convegni ...), il Comune concede l'uso dell'immobile, qualora tale uso sia compatibile con le sue finalità istituzionali e con i provvedimenti di assegnazione già in essere.
2. L'immobile può essere assegnato a:
 - a) Soggetti iscritti all'Albo delle associazioni;
 - b) Pubbliche amministrazioni per lo svolgimento di attività istituzionali;
 - c) Persone fisiche o giuridiche;
 - d) Partiti politici, gruppi politici costituiti nel Consiglio comunale, comitati referendari, per lo svolgimento di iniziative politiche pubbliche, ad eccezione del periodo che va dalla convocazione dei comizi elettorali allo svolgimento delle elezioni, periodo che sarà autonomamente disciplinato con atto di Giunta.
3. Il soggetto che intende utilizzare occasionalmente l'immobile presenta una domanda, almeno dieci giorni prima della data di utilizzo, indicando:
 - a) Finalità dell'uso dell'immobile;
 - b) Periodo di uso;
 - c) Modalità di uso;
 - d) Assenza di scopo di lucro;d) Il nome del legale rappresentante o comunque del soggetto che si assume ogni responsabilità in relazione alla gestione dell'immobile (per danni all'immobile, a persone o cose).
4. Il provvedimento di assegnazione è adottato dal Responsabile del servizio competente. In caso di più richieste accoglibili e incompatibili tra di loro, sarà seguito il criterio cronologico nella presentazione della domanda.
5. Il canone per l'uso degli immobili comunali è determinato dalla Giunta comunale, previa valutazione sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe. Valgono gli articoli del titolo I, in quanto compatibili.
6. La Giunta comunale può decidere, con provvedimento di carattere generale, di assegnare gli immobili con riduzione, sino all'azzeramento, del canone, delle spese e delle garanzie cauzionali in ragione delle finalità di interesse generale perseguite.
7. I legali rappresentanti del soggetto assegnatario si assumono la responsabilità per la violazione degli obblighi convenzionali e per eventuali danni arrecati all'immobile. È totalmente ed esclusivamen-



te a carico dell'assegnatario la responsabilità per ogni danno a persone e cose in costanza di utilizzo dell'immobile.

Capo II

Art. 10 - Assegnazione di beni immobili a fini commerciali o lucrativi

1. Il Comune può assegnare, a titolo oneroso, in modo permanente od occasionale, i propri immobili o parte di essi, nel complessivo rispetto della loro destinazione istituzionale, a soggetti anche diversi da quelli indicati dall'art. 2 e per finalità di carattere commerciale e lucrativo.
2. L'individuazione degli immobili e il canone per il loro utilizzo sono determinati dalla Giunta comunale, previa stima sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.
3. Il canone potrà essere proporzionalmente ridotto, sino all'azzeramento, nel caso dell'impegno dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione e di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore del bene. Tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.
4. Il canone potrà essere motivatamente ridotto dalla Giunta comunale per agevolare determinate attività commerciali ritenute di particolare rilievo sociale o per sostenere lo sviluppo di particolari zone del territorio comunale.
5. L'assegnazione dell'immobile per un uso stabile avviene con provvedimento del Responsabile del Settore competente mediante selezione a seguito di avviso pubblicato sul sito internet del Comune per almeno quindici giorni. In caso di mancata assegnazione secondo tale modalità, si potrà procedere con procedura negoziata senza ulteriore avviso pubblico.
6. L'assegnatario è obbligato a depositare una garanzia cauzionale al momento della stipula della convenzione, relativa al rispetto degli obblighi derivanti dal provvedimento di assegnazione. L'entità della garanzia cauzionale è determinata in relazione al bene e al suo utilizzo.
7. La garanzia cauzionale verrà stabilita con deliberazione di carattere generale della Giunta comunale. L'assegnatario o i suoi legali rappresentanti si obbligano comunque anche personalmente per i danni derivanti, anche dalla violazione del provvedimento di assegnazione e della convenzione.
8. L'immobile è assegnato stabilmente con contratto di affitto o locazione, previa domanda e soggiace alle disposizioni normative relative a tale tipologia contrattuale.
9. L'immobile è assegnato occasionalmente con provvedimento del Responsabile del Settore competente, a seguito di istanza presentata dal soggetto interessato. Nell'istanza sono indicate: a) Finalità nell'uso dell'immobile; b) Periodo d'uso; c) Modalità d'uso. Segue la stipula di una convenzione. Valgono per quanto applicabili le disposizioni normative in materia di affitto e locazione.



COMUNE DI MONTESCUDAIO

Provincia di Pisa

10. I legali rappresentanti del soggetto assegnatario si assumono la responsabilità per la violazione degli obblighi convenzionali e per eventuali danni arrecati all'immobile. È totalmente ed esclusivamente a carico dell'assegnatario la responsabilità per ogni danno a persone e cose in costanza di utilizzo dell'immobile.