

# Comune di Arcidosso

Provincia di Grosseto



---

## REGOLAMENTO CONCESSIONE IMMOBILI COMUNALI

**Approvato con delibera del Consiglio Comunale  
N° 50 del 12/10/2015**

## INDICE

<b>Art. 1</b> Ambito d'applicazione.....	p. 3
<b>Art. 2</b> Tipologia dei beni di proprietà comunale.....	p. 3
<b>Art. 3</b> Regime giuridico dei beni di proprietà comunale.....	p. 3
<b>Art. 4</b> Procedimento di assegnazione dei beni del patrimonio disponibile.....	p. 4
<b>Art. 5</b> Assegnazione degli immobili del patrimonio disponibile a condizioni di vantaggio.....	p. 5
<b>Art. 6</b> Godimento e gestione dei beni del patrimonio indisponibile e del demanio.....	p. 6
<b>Art. 7</b> Assegnazione degli immobili demaniali e del patrimonio indisponibile a condizioni di vantaggio.....	p. 7
<b>Art. 8</b> Autorizzazione all'uso occasionale e temporaneo degli immobili comunali.....	p. 8
<b>Art. 9</b> Occupazione del demanio stradale e delle piazze pubbliche.....	p. 9
<b>Art. 10</b> Inventario dei beni immobili comunali .....	p. 9
<b>Art. 11</b> Rinvio.....	p. 10
<b>Art. 12</b> Entrata in vigore.....	p. 10

## **Art. 1**

### **Ambito d'applicazione**

1. Il presente Regolamento disciplina le forme, i titoli giuridici e le procedure per l'assegnazione a terzi di diritti di uso e di godimento sui beni di proprietà del Comune, con lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, il più proficuo utilizzo – in termini di efficienza, efficacia ed economicità – del patrimonio immobiliare comunale.

## **Art. 2**

### **Tipologia dei beni di proprietà comunale**

1. Il Comune di Arcidosso, quale ente pubblico territoriale, è proprietario del complesso di beni patrimoniali classificati secondo le seguenti categorie:
  - a) beni del patrimonio disponibile: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dall'Amministrazione in regime di diritto privato, non destinati a fini istituzionali o di pubblica utilità.
  - b) Beni del patrimonio indisponibile: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dall'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 826 cod. civ., destinati ad un pubblico servizio, ovvero a sede di pubblici uffici. A titolo meramente esemplificativo, rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune gli edifici adibiti ad uffici per lo svolgimento delle funzioni dell'Ente; gli edifici adibiti a scuole; gli immobili destinati allo svolgimento di attività sportive; gli edifici destinati a pubblici servizi di natura culturale (archivi, biblioteche e musei); i parchi e i giardini; gli impianti di pubblica illuminazione.
  - c) Beni del demanio comunale: sono costituiti dal complesso dei beni di proprietà comunale destinati a soddisfare i prevalenti interessi della collettività. Fanno parte del demanio comunale, qualora siano di proprietà del Comune, i beni indicati nell'art. 822, comma 2, cod. civ., ovvero le strade, gli acquedotti, gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia, le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi e delle biblioteche; in ogni caso, fanno parte del demanio comunale (c.d. necessario) i cimiteri e i mercati comunali (art. 824, comma 2, cod. civ.).

## **Art. 3**

### **Regime giuridico dei beni di proprietà comunale**

1. Beni del patrimonio disponibile

I beni del patrimonio disponibile possiedono un proprio valore strumentale e vanno considerati per la loro capacità di produrre reddito: per tale ragione, la costituzione di diritti personali o reali di godimento a favore di terzi su tali beni avviene di regola dietro corrispettivo attraverso le seguenti forme contrattuali:

- a) locazione (abitativa e commerciale);
- b) affitto (di fondo rustico o di azienda);
- c) diritto di superficie;
- d) usufrutto.

2. Beni del patrimonio indisponibile

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano. L'assegnazione in godimento a terzi di tali beni avviene di regola nella forma della concessione amministrativa onerosa.

3. Beni demaniali

I beni del demanio comunale sono inalienabili, impignorabili e non possono essere oggetto di usucapione. Il conferimento in uso di tali beni a soggetti terzi avviene di regola nella forma della concessione amministrativa onerosa.

4. È fatta comunque salva la facoltà del Comune di concedere a terzi l'uso dei beni del patrimonio comunale a determinate condizioni di vantaggio e ciò in considerazione dei particolari fini perseguiti dal soggetto beneficiario, qualora essi coincidano, in tutto o in parte, con i fini istituzionali dell'Ente, e ciò in forza del principio di sussidiarietà orizzontale sancito dall'art. 118, comma 4, della Costituzione, nonché in base al principio della massima valorizzazione dei beni degli Enti territoriali stabilito dall'art. 2, comma 4, D.Lgs. 85/2010, secondo cui «l'ente territoriale, a seguito del trasferimento, dispone del bene nell'interesse della collettività rappresentata ed è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della medesima collettività territoriale rappresentata».

5. È facoltà dell'Amministrazione Comunale assegnare gli immobili del patrimonio comunale senza procedura di evidenza pubblica nei seguenti casi:

- a) un soggetto già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione;
- b) il soggetto richiedente è un Ente Pubblico.

(1)

#### **Art. 4**

#### **Procedimento di assegnazione dei beni del patrimonio disponibile**

1. L'Amministrazione comunale, quando intende assegnare in godimento un immobile del patrimonio disponibile, approva un bando contenente:

- l'importo del canone annuo. Tale importo viene determinato sulla base di apposita stima redatta dall'Ufficio Tecnico, secondo i valori di mercato correnti al momento della pubblicazione del bando.
- I requisiti soggettivi ed oggettivi che deve possedere il conduttore.
- I criteri di attribuzione del punteggio.
- Lo schema di contratto.

Il Bando viene pubblicato all'Albo pretorio online dell'Ente per almeno 20 giorni.

2. Chi concorre all'aggiudicazione del contratto deve dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 Del DPR 445/2000:

- a) di essere cittadino italiano ovvero di uno Stato estero membro della U.E.;
- b) di essere in possesso dei diritti civili e politici;
- c) di possedere una adeguata capacità economica finanziaria;

(1) Modificato con Deliberazione consiliare n. 38 del 31/07/2019

- d) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sia in corso un procedimento per le predette dichiarazioni;
- e) di non essere incorso in violazioni, definitivamente accertate, rispetto gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato estero;
- f) di non avere pendenze tributarie o giudiziarie con il Comune di Arcidosso;
- g) di non avere carichi pendenti o sentenze passate in giudicato per reati contro la pubblica amministrazione;

- h) di aver preso visione dei locali, delle strutture, dello stato dei luoghi, dello stato conservativo e manutentivo dei locali e degli impianti, ritenendoli rispondenti alle necessità d'uso;
  - i) di aver preso cognizione delle condizioni e delle prescrizioni previste nel bando;
  - j) di impegnarsi al puntuale pagamento del canone di locazione, delle spese di registrazione del contratto e del versamento del deposito cauzionale;
  - k) di esonerare l'Ente da ogni responsabilità presente e futura per eventuali danni a persone o cose derivanti dall'uso del bene in locazione, impegnandosi a tal fine a rilasciare, in caso di aggiudicazione, apposita polizza assicurativa RCT-RCO.
3. Il Responsabile del Servizio valuta le domande e forma la graduatoria. Nel formare la graduatoria, preferirà l'offerta col maggior rialzo del canone rispetto a quello posto a base d'asta. A parità di canone, terrà conto dei seguenti criteri:
- a) progetto di valorizzazione e proposte di migliorie sul bene;
  - b) esistenza di un precedente rapporto di locazione;
  - c) condizione economico/finanziaria del richiedente;
  - d) anteriorità della richiesta a partire dalla data di apertura del bando. Nell'ipotesi di ulteriore parità si procederà a sorteggio. La graduatoria viene approvata con determinazione del Responsabile dell'Area.
  - e) Il contratto di locazione dovrà essere stipulato per iscritto e registrato secondo la normativa vigente.

#### **Art. 5**

#### **Assegnazione degli immobili del patrimonio disponibile a condizioni di vantaggio**

1. È in facoltà del Comune, in presenza di richieste provenienti da enti senza fini di lucro, che svolgano attività di rilevante utilità sociale, concedere in locazione gli immobili del patrimonio disponibile ad un canone annuo agevolato, ridotto fino all'80 % rispetto a quello risultante dalla stima di cui all'art. 4, comma 1. In ogni caso, trattandosi di una forma di contribuzione indiretta, la differenza (su base annua) tra l'ammontare del canone pieno e quello agevolato verrà detratta dall'importo del contributo eventualmente erogato dal Comune al beneficiario.
2. Come stabilito dall'art. 32, L. 383/2000 le associazioni di promozione sociale e le organizzazioni di volontariato previste dalla legge 11 agosto 1991, n. 266, potranno ottenere l'assegnazione dei beni immobili del Comune anche a titolo di comodato gratuito, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.
3. Al di fuori di quanto previsto dal comma precedente, l'assegnazione del patrimonio immobiliare comunale a titolo gratuito potrà avvenire solo in favore di soggetti costituiti in forma di ente collettivo senza fine di lucro (con o senza personalità giuridica), che perseguano interessi corrispondenti o analoghi a quelli curati in via diretta dal Comune, così come previsto dall'art. 3, comma 4. In tal caso, l'assegnazione avviene attraverso lo strumento del comodato modale, prevedendo a carico del comodatario l'obbligo di svolgere attività o servizi di utilità pubblica, quali, a titolo esemplificativo, la cura di parchi, giardini e monumenti, la vigilanza di aree sensibili quali scuole e musei, l'organizzazione periodica di eventi dal contenuto culturale, artistico o sociale. La richiesta di assegnazione dovrà pervenire all'Ente corredata di apposito progetto, contenente la dettagliata descrizione

dell'attività che il soggetto si propone di esercitare e la sua durata; il contratto recepisce in apposita clausola l'obbligazione assunta dal comodatario. L'Ufficio patrimonio vigila sull'esatto adempimento del modus: il mancato svolgimento dell'attività o la sua interruzione senza giusta causa determinano la risoluzione del contratto. In alternativa, il comodatario può chiedere all'Amministrazione di proseguire il rapporto contrattuale, obbligandosi a corrispondere il canone in denaro, anche in forma agevolata ai sensi del comma 1. In ogni caso il comodato è stipulato a tempo determinato, per una durata massima di 6 anni, senza proroga o rinnovo tacito.

4. Qualora pervengano all'Ente più richieste di assegnazione del medesimo bene da parte di enti senza finalità di lucro, ai fini della formazione della graduatoria si terrà conto dei seguenti criteri:
  - sede nel territorio comunale dell'ente richiedente;
  - rilevanza pubblica dei fini e delle attività svolte dal richiedente (si tiene conto dell'oggetto sociale per come descritto nello Statuto e delle concrete iniziative svolte a favore della collettività locale);
  - tipologia del servizio che il richiedente si propone di svolgere in favore della collettività, quale motivo di abbattimento o di eliminazione del corrispettivo del godimento del bene (modus dell'eventuale comodato);
  - dichiarazione di indisponibilità di altra sede;
  - anteriorità cronologica della richiesta.
5. L'assegnazione in locazione agevolata, ovvero in comodato gratuito viene deliberata dalla Giunta Municipale su proposta del Responsabile del servizio competente, il quale avrà cura di motivare adeguatamente le ragioni di interesse pubblico che giustificano l'assegnazione agevolata, sulla base di quanto stabilito dall'art. 3, comma 4, del presente Regolamento. Alla proposta dovrà essere allegato lo schema di contratto, che verrà poi sottoscritto dal responsabile dell'Area competente sul settore patrimonio.
6. Le agevolazioni e le condizioni di favore previste dal presente articolo non si applicano in ogni caso ad enti o associazioni con fini di interesse proprio; parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non.

## **Art. 6**

### **Godimento e gestione dei beni del patrimonio indisponibile e del demanio**

1. L'assegnazione in godimento a terzi dei beni demaniali o del patrimonio indisponibile avviene di regola attraverso lo strumento della concessione onerosa, stipulata in forma pubblica amministrativa. L'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile devoluto in concessione dovrà comunque essere conforme, o quantomeno compatibile, con la destinazione di pubblica utilità del bene stesso.
2. Di regola, l'Amministrazione procede alla concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile (con esclusione del demanio stradale, dei parchi e delle piazze pubbliche, il cui regime è specificato all'art. 9) mediante procedura aperta ad evidenza pubblica.
3. Gli immobili di interesse culturale, tra cui il Castello Aldobrandesco, sono affidati in gestione a terzi nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. 42/2004, tramite lo strumento della concessione

aggiudicata all'esito di procedura ad evidenza pubblica. Per motivi di pubblico interesse, qualora non sia possibile espletare il procedimento ad evidenza pubblica, l'affidamento in gestione potrà anche avvenire in via diretta, per il periodo strettamente necessario a far fronte alle predette necessità di interesse pubblico.

4. L'atto di concessione prevede:

- la durata della concessione, che non può essere inferiore ad un anno e superiore a venti anni;
- l'ammontare del canone concessorio, determinato sulla base di apposita stima predisposta dell'Ufficio tecnico comunale. È fatta comunque salva la possibilità per l'Ente di modulare l'importo del canone, ovvero di eliminarlo, in relazione all'opportunità di imporre prezzi amministrati, nonché alla necessità di garantire l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti effettuati dal concessionario.
- l'uso per il quale il bene viene concesso;
- le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario;
- l'espresso divieto di subconcessione o cessione a terzi della convenzione di affidamento;
- l'obbligo di stipulare apposita polizza RCT-RCO;
- le cause di decadenza, per come precisate nel successivo comma 7.
- 

#### **Art. 7**

#### **Assegnazione degli immobili demaniali e del patrimonio indisponibile a condizioni di vantaggio**

1. È in facoltà del Comune concedere a fondazioni ed associazioni (anche prive di personalità giuridica), che svolgano attività non lucrativa di preminente utilità sociale, il godimento o la gestione del bene demaniali o patrimoniale indisponibile, a particolari condizioni di vantaggio, in considerazione dei seguenti criteri:

- preminenza dell'Ente pubblico;
- grado di utilità sociale dell'attività svolta dall'eventuale concessionario;
- possibilità di fruizione dei servizi offerti da parte dell'Ente o da parte dei cittadini;
- livello di affidabilità dell'ente o dell'associazione;
- livello di radicamento dell'ente o dell'associazione sul territorio;
- data di presentazione della richiesta di concessione;

In casi eccezionali, agli enti sopra indicati la concessione potrà essere affidata anche a titolo gratuito, qualora il richiedente si impegni a svolgere a favore della collettività e senza pretendere alcun corrispettivo le seguenti attività:

- a) attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- b) attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- c) attività di protezione civile;
- d) attività di educazione;
- e) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- f) attività culturali o scientifiche;
- g) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo.

2. L'affidamento in concessione a canone agevolato, ovvero a titolo gratuito, è deliberato dalla

Giunta Comunale su proposta del Responsabile del servizio, il quale dovrà adeguatamente motivare le ragioni di interesse pubblico che giustificano l'agevolazione, sulla base di quanto stabilito dall'art. 3, comma 4; in caso di concessione a titolo gratuito la proposta dovrà contenere l'indicazione specifica dell'attività che il concessionario si obbliga ad esercitare in favore della collettività, corredata dallo specifico impegno in tal senso sottoscritto dal soggetto richiedente. Alla proposta dovrà essere allegato lo schema di atto di concessione. L'atto di concessione, per come deliberato dalla Giunta, sarà sottoscritto dal richiedente e dal Responsabile dell'Area. Le agevolazioni e le condizioni di favore previste dal presente comma non si applicano in ogni caso ad enti o associazioni con fini di interesse proprio; parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non. Qualora pervengano, da parte di soggetti diversi, più richieste relative al medesimo bene, il Responsabile del servizio indice la procedura selettiva di cui all'art. 5, comma 4.

3. Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, in caso di:
  - a. mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
  - b. riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
  - c. mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
  - d. mancato rispetto del divieto di subconcessione;
  - e. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - f. mancata sottoscrizione del rinnovo contrattuale, concesso dal Dirigente Responsabile, nei termini comunicati al destinatario;
  - g. mancata produzione della polizza R.C. verso terzi.
  
4. E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico di cui all'art. 21-quinquies, L. 241/1990.

## **Art. 8**

### **Autorizzazione all'uso occasionale e temporaneo degli immobili comunali**

1. I beni immobili del patrimonio comunale, a prescindere dalla categoria di appartenenza (ma con esclusione del demanio stradale e delle piazze pubbliche, il cui regime è disciplinato all'art. 9), possono essere assegnati in godimento temporaneo ed occasionale, anche a titolo gratuito, a favore di enti senza fini di lucro, per lo svolgimento di attività di interesse pubblico, quali:
  - attività di natura culturale, spettacoli ed altre attività patrocinate dall'Ente;
  - attività didattica;
  - attività artistica;
  - attività sportiva;
  - iniziative di promozione del territorio;Le agevolazioni previste dal presente comma non possono essere concesse ad enti o associazioni con fini di interesse proprio; parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non.
  
2. A pena di inammissibilità, la richiesta deve essere inoltrata al Comune almeno 10 giorni

prima dell'inizio programmato dell'iniziativa, mediante motivata istanza contenente:

- la descrizione e la data dell'evento o dell'iniziativa;
  - l'uso specifico che il richiedente intende fare del bene comunale;
  - i permessi occorrenti;
  - le generalità del responsabile dell'iniziativa;
3. La concessione in uso temporaneo viene deliberata dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del servizio competente. Alla proposta dovrà essere allegato lo schema di atto di concessione che dovrà contenere, se trattasi di concessione onerosa, la quantificazione del corrispettivo posto a carico dell'utilizzatore, sulla base di apposita stima redatta dall'Ufficio Tecnico; se trattasi, invece, di concessione a titolo gratuito, il Responsabile del servizio avrà cura di motivare adeguatamente nella proposta le ragioni di interesse pubblico che giustificano la gratuità, sulla base di quanto stabilito dall'art. 3, comma 4, del presente Regolamento. In ogni caso l'affidamento in concessione comporta il trasferimento sul concessionario della responsabilità civile per danni causati a terzi dall'utilizzo dell'immobile. L'atto di concessione, per come deliberato dalla Giunta, sarà sottoscritto dal richiedente e dal Responsabile dell'Area.

#### **Art. 9**

#### **Occupazione del demanio stradale e delle piazze pubbliche**

1. La semplice occupazione di aree e spazi aperti, compresi all'interno di strade, parchi o pubbliche piazze, al fine di organizzarvi spettacoli, eventi, manifestazioni culturali e dibattiti, presuppone soltanto il rilascio dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, secondo le norme del vigente Regolamento Comunale. Fatte salve le esenzioni e le agevolazioni previste dal predetto Regolamento, l'occupazione comporta il pagamento di apposito canone concessorio (TOSAP). Se trattasi di pubblico spettacolo, sarà cura del proponente munirsi delle necessarie licenze di P.S.
2. Qualora venga richiesto l'uso di attrezzature, edifici o manufatti di appartenenza pubblica si applicano le norme che precedono, a seconda della categoria di appartenenza del bene.

#### **Art. 10**

#### **Inventario dei beni immobili comunali**

1. I beni immobili risultano iscritti, ognuno con la destinazione data, in apposito elenco inventariale dei beni immobili comunali. Tale iscrizione non ha valore costitutivo ma solo ricognitivo della tipologia di appartenenza e deve essere aggiornato annualmente ad opera del competente Ufficio patrimonio.
2. L'amministrazione comunale delibera l'eventuale passaggio dei beni immobili da una categoria del patrimonio comunale all'altra.
3. L'inventario generale del patrimonio è composto da:
- a) inventario dei beni patrimoniali disponibili;
  - b) inventario dei beni patrimoniali indisponibili;
  - c) inventario dei beni demaniali.

4. L'inventario dei beni patrimoniali disponibili consiste nello stato descrittivo, documentale, valutativo del bene, e di norma comprende le seguenti indicazioni:  
ubicazione dell'immobile e sua denominazione;  
a) individuazione catastale dell'immobile;  
b) destinazione urbanistica attuale ed indirizzo di valorizzazione;  
c) l'eventuale vincolo di bene di interesse archeologico, storico o artistico.

#### **Art. 11**

##### **Rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

#### **Art. 12**

##### **Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento, approvato con Deliberazione esecutiva del Consiglio comunale, entra in vigore il giorno stesso della pubblicazione all'Albo Pretorio online dell'Ente.
2. Dalla data di entrata in vigore cessa di avere effetto qualsiasi altra disposizione precedentemente adottata dal Comune che sia con esso incompatibile.