Comune di Orbetello

REGOLAMENTO PER L'USO DEL PATRIMONIO E DEL DEMANIO COMUNALE

Indice

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

Art. 4 - Modalità di scelta del contraente

Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o di atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per uso commerciale, aziendale, aziendale o direzionale privato

Art. 7 - Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per finalità diverse

Art. 8 - Riduzione del corrispettivo per i beni destinati ad attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Art. 9 - Obblighi del concessionario

Art. 10 - Attribuzione delle competenze gestionali al Servizio Patrimonio

Art. 11 - Normativa transitoria e finale

Art. 12 – Ricognizione degli immobili e delle tariffe

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Orbetello 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 per tanto 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 atti di diritto pubblico e, in particolare, con 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. 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. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

1. La concessione in uso temporaneo dei beni immobili di proprietà del Comune è, di norma, effettuata come segue:
   • Per i **beni patrimoniali disponibili**, 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.).
   • Per i **beni patrimoniali indisponibili e demaniali**, nella forma della concessione amministrativa tipica che 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. L'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti, l'utilizzo dei beni a disposizione; tutti i beni immobili di proprietà comunale, e comunque nella sua disponibilità, 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. Vengono individuate le seguenti categorie:
   • Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali;
   • Beni concessi per tutte le altre finalità.

Art. 4 - MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La concessione e la locazione di beni immobili ad uso produttivo (commerciale od altro) avviene, di norma, mediante pubblico incanto. E' ammesso l'affidamento mediante trattativa privata previa gara ufficiosa purché congruamente motivato.

L'affidamento a trattativa diretta con un unico soggetto è ammesso nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di pubblico incanto o trattativa privata previa gara ufficiosa, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;
- per la concessione, la locazione o il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività;
- 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;
- per la locazione o concessione di immobili o comodato ad enti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente;
- per la modesta entità del canone annuo.

Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o di atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo del bene immobile comunale è determinato seconda la stima dell'ufficio patrimonio.

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per uso commerciale, aziendale, aziendale o direzionale privato

1. I beni immobili per finalità commerciali sono concessi con provvedimento della Giunta Comunale su proposta del Dirigente, subordinatamente allo svolgimento del procedimento previsto dall'art. 4.
2. E' facoltà della Giunta Comunale concedere unità immobiliari non residenziali in locazione od in affitto o in comodato o in uso, in deroga alla precedente disposizione, sempre che esistano rilevanti ragioni di pubblico interesse.
3. La Giunta Comunale può altresì concedere, a richiesta, l'uso a tariffa ridotta o gratuita dei locali e beni quale contributo dell'Amministrazione Comunale alla attività svolta dal soggetto richiedente.
4. La Giunta Comunale ha la 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.
5. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto.
6. Il Dirigente sentito il Sindaco o l'Assessore delegato al fine di evitare il deperimento di aree in attesa del loro definitivo utilizzo, può autorizzare i privati alla pulizia e allo sfalcio.

Art. 7 - Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per finalità diverse

1.1 beni immobili per finalità diverse possono essere concessi, in uso temporaneo, con provvedimento della Giunta Comunale, alle associazioni, alle organizzazioni del volontariato

iscritte negli appositi albi od elenchi, alle cooperative sociali ed alle confessioni di culto riconosciute che presentino richiesta.

2. L'assegnazione avviene in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori:

a) Riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
b) Carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale.
c) È competenza del Dirigente sentito l'Assessorato al Patrimonio disporre l'assegnazione di salette, locali e dell'Auditorium comunale per periodi limitati e per scopi diversi ad eccezione di qualsiasi attività lucrativa

Art. 8 - Riduzione del corrispettivo per i beni destinati ad attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. Per i soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le cooperative sociali e le confessioni di culto riconosciute è applicata la riduzione del canone locativo o accessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100%: per i soggetti operanti nei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario e per le confessioni religiose riconosciute;
- 90%: per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativi e sociale.

2. Gli immobili adibiti a scuole pubbliche di ogni ordine e grado non sono assoggettate ad alcun corrispettivo.

Art. 9 - Obblighi del concessionario

1.1 contratti di concessione 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 delle utenze,
d) Il pagamento delle spese di gestione,
e) La stipulazione dell'assicurazione contro i danni,
f) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso,
g) Fideiussione e/o cauzione.

Art. 10 - Attribuzione delle competenze gestionali ai Dirigenti

1. È attribuita, al Dirigente del Servizio Patrimonio la competenza gestionale ed operativa sugli immobili ad essi affidati per l'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposte.
2. Il Dirigente è competente a rilasciare autorizzazioni, concessioni e predisporre atti deliberativi per l'utilizzo degli immobili di cui al presente regolamento per le sole attività funzionalmente connesse.
3. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di competenza del Dirigente del Servizio Patrimonio, l'acquisizione gratuita, gli atti gestionali relativi all'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:

a) concessioni attive e passive di unità immobiliari non residenziali;
b) assegnazioni di locali per uffici comunali

c) concessione di servitù, attive e passive
d) servitù di pubblico passaggio;
e) rapporti condominiali;
f) concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficiaria;
g) azioni di tutela della proprietà.

Art. 11 - Normativa transitoria e finale

1. Le norme del presente regolamento si applicano in quanto compatibili alle concessioni, affitti, comodati in corso.
2. Ogni e qualsiasi concessione dovrà essere coperta da garanzia a tutela della conservazione del bene concesso o locato nonché a garanzia del pagamento del corrispettivo dovuto.
3. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
4. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione all' Albo Pretorio del Comune.
5. Dall'entrata in vigore del presente regolamento cessano di avere efficacia tutte le disposizioni incompatibili con quanto da esso previsto.

Art. 12 – Ricognizione degli immobili e delle tariffe

1. Ogni anno il Servizio Patrimonio effettuerà la ricognizione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale al fine di individuare le proprietà che possono essere affittate o concesse e provvede alla determinazione e revisione del canone annuo base applicabile a ciascuna unità locabile che sarà sottoposto alla approvazione della Giunta Comunale.

Art. 13 –Immobili sedi di impianti sportivi

Gli immobili utilizzati a servizio degli impianti sportivi sono regolati dall'apposito regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali.