



# COMUNE DI OSTELLATO

(PROVINCIA DI FERRARA)

## REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE O NELLA DISPONIBILITÀ DEL COMUNE.

### INDICE

#### TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

#### TITOLO II: CONCESSIONE DI IMMOBILI PER FINALITÀ COMMERCIALI, AZIENDALI O DIREZIONALI PRIVATE

- Art. 4 - Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso commerciale
- Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali
- Art. 6 - Facoltà di riduzione
- Art. 7 - Obblighi del concessionario

#### TITOLO III: CONCESSIONE DI IMMOBILI AD ENTI ED ASSOCIAZIONI NO PROFIT

- Art. 8 - Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello commerciale
- Art. 9 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali.
- Art. 10 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
- Art. 11 - Obblighi dell'utilizzatore dell'immobile

#### TITOLO IV: NORME COMUNI

- Art. 12 - Obblighi comuni a tutti gli utilizzatori
- Art. 13 - Recesso dai provvedimenti di concessione in uso degli immobili
- Art. 14 - Revoca
- Art. 15 - Mancata rinnovazione e rilascio degli immobili oggetto dei contratti di locazione

## **TITOLO V: NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE**

Art. 16 – Normativa transitoria e finale

### **TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI**

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

1. Il Comune di Ostellato 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 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. Il comune di Ostellato 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...), fatta salva l'osservanza di disposizioni e limitazioni specifiche degli stessi terzi stabilite su detti immobili.
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla amministrazione comunale.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o riclassificazione), 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 nella disponibilità del comune di Ostellato 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, ancorchè 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.

## **TITOLO II: CONCESSIONE DI IMMOBILI PER FINALITÀ COMMERCIALI, AZIENDALI O DIREZIONALI PRIVATE**

### Art. 4 - Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante procedure aperte.

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

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione di beni immobili di cui al precedente art. 4, il canone da corrispondersi al comune per l'uso dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata da una commissione composta dai Responsabili dei servizi "Urbanistica", "Lavori pubblici" e "Affari generali", o loro delegati, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso e metratura degli spazi concessi;
  - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
  - c) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla giunta comunale.

#### Art. 6 - Facoltà di riduzione

2. La giunta comunale, con riferimento ai locali concessi per le finalità di cui al presente titolo, 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.

#### Art. 7 - Obblighi del concessionario dell'utilizzatore dell'immobile concessionario

1. I contratti relativi agli immobili con finalità commerciali, aziendali e direzionali private, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'utilizzatore dell'immobile:
  - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, se previsto, e del versamento di deposito cauzionale pari a tre mensilità del medesimo canone;
  - 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 RCT e infortuni e stipulazione di apposita assicurazione contro tutti i rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile (cosiddetto rischio locativo) da consegnare in copia al Comune prima della stipula del contratto,
  - f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. L'utilizzatore dell'immobile deve altresì garantire una fruizione dei beni compatibile con le disposizioni del DM n. 37/2008 e del D.Lgs. n.81/2008, rispettando le norme sugli impianti e dando tempestiva comunicazione al comune delle eventuali disfunzioni.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

### **TITOLO III: CONCESSIONE DI IMMOBILI AD ENTI ED ASSOCIAZIONI NO PROFIT**

#### Art. 8 - Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui al presente titolo sono concessi con provvedimento della giunta, anche a seguito di emanazione di apposito avviso pubblico, per attività diverse dall'uso commerciale, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
  - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella comunità, 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) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
2. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:

- a) ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n. 12 del 2005 sul Volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro provinciale, di cui all'art. 2, aventi i requisiti di cui all'art. 3;
  - b) ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge regionale n. 34 del 2002, le Associazioni iscritte nel relativo registro, di cui agli artt. 4 e 5, che perseguono le finalità di cui all'art. 1 ed operanti nei Settori previsti all'art. 2;
  - c) ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 7 del 1994 e succ. modif., le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
  - d) associazioni ed organizzazioni del terzo settore.
3. L'ufficio contratti, di concerto con i servizi competenti, predisporrà per la giunta una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.
  4. L'ufficio contratti provvederà alla stipulazione degli atti convenzionali o contrattuali con i soggetti interessati e alla gestione dei rapporti amministrativi e finanziari.

#### Art. 9 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione di beni immobili di cui al precedente art. 8, il canone da corrispondersi al comune per l'uso dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata da una commissione composta dai Responsabili dei servizi "Urbanistica", "Lavori pubblici" e "Affari generali", o loro delegati, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
  - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso e metratura degli spazi richiesti;
  - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio;
  - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, ovvero nuova edificazione di tutto o parte dell'immobile. Il presente elemento potrà avere influenza non solo sull'entità del canone da corrispondere, ma anche, in presenza di interventi di importo consistente, sulla durata della concessione;
  - d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla giunta comunale.

#### Art. 10 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le cooperative sociali e le ONLUS possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio nella misura stabilita dalla Giunta Comunale fino ad un massimo del 100 %.

#### Art. 11 - Obblighi dell'utilizzatore dell'immobile

1. I contratti relativi agli immobili per uso diverso da quello commerciale, devono prevedere a carico dell'utilizzatore dell'immobile:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, se dovuto, anche in misura ridotta ai sensi del precedente art. 10,
- b) il versamento del deposito cauzionale di € 150,00 nei casi in cui la G.C. lo riterrà necessario,
- c) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria,
- d) il pagamento delle utenze, fatta salva diversa determinazione da parte della Giunta Comunale per singoli casi,
- e) il pagamento delle spese di gestione,
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

In relazione al tipo di attività e di uso cui è destinato l'immobile, la G.C. stabilisce se il soggetto utilizzatore dell'immobile deve procedere obbligatoriamente alla stipulazione dell'assicurazione RCT e infortuni ed alla stipulazione di apposita assicurazione contro tutti i rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile (cosiddetto rischio locativo), da consegnare in copia al Comune prima della stipula del contratto.

1. L'utilizzatore dell'immobile deve altresì garantire una fruizione dei beni compatibile con le disposizioni del DM n. 37/2008 e del D.Lgs. n.81/2008, rispettando le norme sugli impianti e dando tempestiva comunicazione al comune delle eventuali disfunzioni.
2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

#### **TITOLO IV: NORME COMUNI**

##### Art. 12 – Obblighi comuni a tutti gli utilizzatori.

1. Tutti gli immobili concessi in uso saranno oggetto di apposito sopralluogo almeno una volta l'anno al fine di constatare la buona conservazione e manutenzione degli stessi e di controllare il rispetto delle condizioni contrattuali.
2. Gli immobili concessi in uso non potranno formare oggetto di subconcessione ovvero di sublocazione ovvero di subcomodato salvo deliberazione di autorizzazione, costituendo ogni violazione del presente divieto causa di rescissione del rapporto contrattuale con il Comune.

##### Art. 13 – Recesso dai provvedimenti di concessione in uso degli immobili

1. Il Comune potrà recedere dai provvedimenti di concessione in uso per ragioni di pubblica utilità in ogni momento. La revoca potrà essere esercitata con un preavviso di mesi tre.
2. Resta in facoltà anche dell'utilizzatore dell'immobile la possibilità di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso scritto motivato al Comune, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

##### Art. 14 – Revoca

1. Il Comune potrà procedere alla revoca degli atti di concessione nei seguenti casi:
  - a) in caso di inottemperanza di quanto previsto nei casi indicati nel precedente art. 11;
  - b) in caso di mancata osservanza delle norme stabilite dal contratto per l'uso dei locali ed in particolare in caso di violazione delle disposizioni del DM n. 37/2008 e del D. lgs. 81/2008;

- c) in caso di reiterati episodi di disturbo della quiete pubblica, ovvero di episodi vandalici e comunque di danneggiamento del patrimonio comunale;
  - d) in caso di violazione del divieto di subconcessione o di subcomodato;
  - e) in caso di utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle per cui è stato concesso;
2. Tutte le violazioni saranno contestate per iscritto all'utilizzatore dell'immobile mediante lettera raccomandata ai fini delle eventuali controdeduzioni che, comunque, dovranno pervenire sempre con lettera raccomandata o protocollata in Comune entro 30 gg dalla data di notifica della contestazione stesa. Oltre tale data il Comune, nulla ricevuto, intenderà accettata la violazione contestata.

#### Art. 15 – Mancata rinnovazione e rilascio degli immobili oggetto dei contratti di locazione

1. I casi di mancata rinnovazione e rilascio degli immobili adibiti ad uso commerciale, produttivo e direzionale oggetto di contratti di locazione sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia.

#### Art. 16 – Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni in corso continuano alle condizioni previste dai contratti o dalle convenzioni a suo tempo sottoscritte, fino alla data di scadenza.
2. Le concessioni in atto non disciplinate da contratti o convenzioni continuano alle condizioni previste dal presente regolamento.
3. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente regolamento.
4. Questo regolamento non si applica ai locali ad uso abitativo di E. R. P. ed agli impianti sportivi
5. Per l'utilizzo dei seguenti immobili comunali:
  - sala convegni a "Corte Valle" nel capoluogo
  - Teatro "Barattoni" nel capoluogo
  - sala civica presso Biblioteca Comunale nel capoluogo
  - sala consiliare nell'edificio municipale
  - sala civica presso Centro Civico in San Giovanni
  - sala civica presso Ex Officine Navarrala Giunta Comunale deciderà in merito alla concessione ed alle condizioni di utilizzo con propri appositi provvedimenti.