

COMUNE DI POSSAGNO  
Provincia di Treviso

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE IN USO DEI BENI  
IMMOBILI  
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI POSSAGNO

Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_

INDICE

- 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.
- Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali. Art. 5 - Criteri e procedimento d'assegnazione per la locazione e l'affitto di beni immobili disponibili.
- Art. 6 - Criteri e procedimento d'assegnazione di alloggi di proprietà comunale.
- Art. 7 - Obblighi del concessionario.

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

1. Il Comune di Possagno 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 cui il bene è deputato.

2. Il Comune di POSSAGNO 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, comodato o locazione ecc....).

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

## Articolo 2 - Forme giuridiche d'assegnazione dei beni.

1. 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. Codice Civile);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

2. 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.

## Articolo 3 - Concessionari dei beni immobili.

1. L'Amministrazione definisce sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, presso i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Possagno.

2. I beni immobili di cui al comma 1, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione, o altra organizzazione che persegue propri fini, compatibili con l'interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.

#### Articolo 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso di immobili comunali.

1. Il canone per l'utilizzo temporaneo di beni del patrimonio indisponibile e del demanio comunale è stabilito con determinazione della giunta comunale unitamente ai criteri e alle modalità di assegnazione di cui all'articolo 2, comma 2, del presente regolamento nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità. Nella determinazione del canone la giunta si basa di norma sui valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, anche avvalendosi di una perizia estimativa effettuata dal responsabile del servizio patrimonio o responsabile equipollente considerando i seguenti elementi di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- 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 all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

2. Nella stipulazione dei contratti per la locazione e affitto di beni immobili, secondo le modalità di cui all'articolo 5 del presente regolamento, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dalla giunta con apposita deliberazione. Nella determinazione del canone la giunta si basa di norma sui valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, anche avvalendosi di una perizia estimativa effettuata dal responsabile del servizio patrimonio o responsabile equipollente considerando i seguenti elementi di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- 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 all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

3. I canoni sono sempre soggetti a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo

4. Fino all'approvazione di nuovi canoni di locazione per la "casa per ferie" e per gli alloggi di via Serafin n. 14, secondo quanto previsto al precedente comma 2, si applica quanto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 21/10/2012.

#### Articolo 5 - Criteri e procedimento d'assegnazione per la locazione e l'affitto di beni immobili disponibili.

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, previa deliberazione di giunta, di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.

2. Per l'affitto di terreni si applica il procedimento di cui al comma precedente.

3. Per la locazione degli alloggi della “casa per ferie” e di via Serafin n. 14 si applica la procedura prevista dal successivo articolo 6.

#### Articolo 6 - Criteri e procedimento d'assegnazione di alloggi di proprietà comunale.

1. L'assegnazione per periodi di quattro anni, rinnovabili, degli alloggi agibili della “casa per ferie” e di via Serafin n. 14, avviene previa approvazione di un apposito avviso da parte della giunta nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità a soggetti in possesso dei requisiti minimi di cui al comma 3 del presente articolo.

2. In caso di alloggi agibili e non occupati il responsabile del servizio, qualora non sia stata ancora attivata la procedura di cui al comma precedente, può stipulare locazioni per un periodo massimo di mesi quattro, anche con soggetti non in possesso dei requisiti di cui al comma 3 del presente articolo. L'affidamento avviene in ordine cronologico di presentazione di eventuali richieste, salva l'approvazione di ulteriori criteri da parte della giunta.

3. Per l'assegnazione degli alloggi di cui al precedente comma 1 è necessaria la vigenza di un rapporto di lavoro nel Comune di Possagno o in un comune limitrofo, ovvero la residenza nel Comune di Possagno al momento di presentazione della domanda. Costituisce titolo prioritario la contestuale sussistenza, al momento della presentazione della domanda, della residenza nel Comune di Possagno e della vigenza di un rapporto di lavoro nel Comune medesimo. La giunta può altresì definire ulteriori criteri di preferenza in base alle soglie ISEE o in base alla presenza di minori nel nucleo familiare.

4. Resta salva la facoltà per il Comune di riservare alloggi agibili non occupati per specifici interventi sociali approvati dall'organo esecutivo dell'Ente.

#### Articolo 7 - Obblighi dell'assegnatario.

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'assegnatario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone, o del corrispettivo per l'utilizzo pattuito, comprensivo degli oneri di manutenzione ordinaria;
- b) la spesa per le utenze e le spese contrattuali, in caso di locazione;
- c) la copertura assicurativa contro il rischio incendio e danneggiamenti.
- d) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma 1 lett. a), b), c) del presente articolo comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale, salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del soggetto inadempiente.

#### Articolo 8 - Normativa transitoria e finale

1. Per le assegnazioni in corso continuano ad applicarsi le condizioni pattuite fino alla scadenza dei rispettivi contratti.

2. Restano in vigore, in quanto non incompatibili con il presente regolamento, le altre norme regolamentari comunali in materia.

3. Il presente regolamento entra in vigore dal giorno successivo a quello di pubblicazione della delibera di approvazione.