



COMUNE DI VOLPIANO

Città Metropolitana di Torino



REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE E LA CONCESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento
- Art. 2 - Classificazione ed uso dei beni immobili comunali
- Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali
- Art. 5 - Criteri e procedimento d'assegnazione per finalità private
- Art. 6 - Obblighi del concessionario o comodatario
- Art. 7 - Concessioni in uso gratuite o a canone ridotto
- Art. 8 - Interventi migliorativi
- Art. 9 - Consegna e riconsegna
- Art. 10 - Lavori di manutenzione

CAPO II – ASSEGNAZIONE IN USO DI IMMOBILI PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- Art. 11 - Principi e finalità
- Art. 12 - Requisiti per l'assegnazione in uso di immobili per attività di interesse generale
- Art. 13 - Procedimento per l'assegnazione in uso di immobili per attività di interesse generale
- Art. 14 - Presentazione delle domande e istruttoria
- Art. 15 - Corrispettivi dei contratti d'uso degli immobili comunali
- Art. 16 - Criteri di riduzione del canone
- Art. 17 - Responsabilità
- Art. 18 - Cessazione anticipata delle assegnazioni in uso per attività di interesse generale

CAPO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 19 - Norme finali e transitorie

ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione in modo continuativo da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di comodato.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. Il presente Regolamento è da intendersi atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. Sulla base del presente Regolamento, e nei limiti in esso previsti, è di regola competenza della Giunta Comunale consentire l'affidamento a terzi del patrimonio immobiliare comunale.

Art. 2 - Classificazione ed uso dei beni immobili comunali

1. Il Comune di Volpiano è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa in:
 - 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 destinato. Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile.
 - 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 artt. 822 e 823 del Codice Civile.
Tali beni sono concessi in uso 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.
 - Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
3. Le disposizioni del presente Regolamento riguardano esclusivamente la concessione in uso a terzi dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, nonché delle aree destinate a verde pubblico. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i restanti beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile e quelli appartenenti al Demanio Comunale, nonché i beni patrimoniali soggetti a legislazioni speciali che ne disciplinano l'uso, l'affidamento e l'alienazione. Nel caso di concessioni riguardanti porzioni di immobili occorre preliminarmente procedere alla loro classificazione nel patrimonio disponibile e, ove necessario, al riaccatastamento della parte interessata.
4. Il Comune può altresì concedere in uso a terzi, con le stesse modalità previste per i beni di titolarità comunale dal presente regolamento, anche beni immobili di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto, comodato o locazione, ecc.), nel rispetto delle previsioni di legge e di contratto.

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Per i **beni patrimoniali disponibili** è ammessa la concessione in uso nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
 - il contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.)
 - il contratto di gestione e godimento della cosa produttiva (artt. 1615 e ss. C.C.)
 - il contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.)
2. Gli uffici competenti predisporranno i contratti tipo, da sottoporre a periodica revisione per effetto di eventuali modifiche di disposizioni normative. Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.
3. Ai sensi dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, il Comune può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.
4. I beni immobili del patrimonio disponibile possono essere assegnati in uso a qualsiasi soggetto terzo dotato di capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti e delle concessioni di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato, di norma, in base ai valori medi di mercato per beni di caratteristiche analoghe siti nel territorio comunale o, in mancanza in quelli limitrofi, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, disponibili al momento dell'assegnazione in uso, ovvero sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe accertati dal Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni, attenendosi anche ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - valore immobiliare del bene;
 - parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro);
 - eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione destinati ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile, da proporsi in sede di bando di assegnazione;
 - ulteriori criteri e parametri eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
2. I canoni sono adeguati annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
3. Sui detti canoni, in caso di assegnazioni in uso di immobili per attività di interesse generale, sono ammesse le riduzioni previste dal presente Regolamento, se assentite dalla Giunta Comunale.
4. Al canone sarà applicata l'IVA di legge se dovuta ed esso dovrà essere versato, di norma, con cadenza trimestrale anticipata. Dal secondo anno il canone sarà aggiornato in base all'aumento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo delle famiglie (indice FOI)

Art. 5 - Criteri e procedimento d'assegnazione per finalità private.

1. Gli assegnatari degli immobili concessi in locazione/affitto ad uso privato sono scelti, previa deliberazione di Giunta Comunale che approvi lo schema di contratto, mediante procedura ad evidenza pubblica, con pubblicazione all'Albo, sul sito internet del Comune e con altro mezzo idoneo, di un avviso che indichi i requisiti di partecipazione e i criteri di aggiudicazione, che potranno incentrarsi o su una valutazione meramente economica, ovvero – motivatamente – anche su profili qualitativi, inerenti in particolare gli interventi previsti sul bene interessato e le sue condizioni di gestione.
2. Si può procedere senz'altro a trattativa privata:
 - a) quando sia risultata infruttuosa la procedura ad evidenza pubblica, senza modificare sostanzialmente le condizioni contrattuali;
 - b) quando, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone annuo complessivo dell'affitto/locazione determinato non superi l'importo di €. 1.500,00;
 - c) quando un soggetto già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiedi l'affidamento in affitto/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già affittato/locato, ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da affittare/locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente affittata/locata e tale ipotesi potrà

avere luogo una sola volta.

Art. 6 - Obblighi del concessionario o comodatario

1. I contratti di locazione, affitto, comodato dei beni comunali, per qualsiasi attività devono prevedere a carico dell'utilizzatore:
 - L'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - L'assunzione di responsabilità nei confronti del Comune dei danni eventualmente provocati all'immobile, agli impianti o agli arredi eventualmente già presenti durante il periodo d'uso ed in ragione di ciò la stipulazione di adeguata assicurazione di responsabilità civile contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo di utilizzo;
 - L'installazione, la voltura o la ripartizione in millesimi (qualora possibile), a carico dell'utilizzatore, dei contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia / rete internet e per l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio ovvero il rimborso delle spese di gestione stesse (se del caso pro quota) al Comune, comprese quelle relative alle parti comuni condominiali, laddove presenti;
 - L'obbligo di esecuzione dei lavori che il concessionario, conduttore o comodatario ha dato la disponibilità ad effettuare, previa autorizzazione dell'ente, con la relativa tempistica.
 - Il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni salvo espressa autorizzazione dell'amministrazione comunale nel rispetto della disciplina urbanistica-edilizia vigente. Qualora si renda necessaria l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, il concessionario, conduttore o comodatario dovrà provvedere a propria cura e spese, previa autorizzazione dell'Ente, all'acquisizione, sistemazione, montaggio e rimozione alla conclusione del rapporto concessorio. Tali operazioni devono svolgersi con le dovute precauzioni, onde evitare danni agli immobili che, qualora si verificassero, saranno posti ad esclusivo carico dei concessionari, conduttori o comodatari medesimi;
 - L'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato, qualora così concordato. Per la qualificazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ci si attiene esclusivamente alla vigente legislazione nazionale e regionale nonché disciplina urbanistica comunale;
 - Il pagamento dei tributi e delle tariffe dovute per i servizi erogati dal Comune;
 - L'obbligo di garantire l'accesso all'immobile al personale dell'Amministrazione per eventuali accertamenti, verifiche, controlli e ispezioni;
 - L'obbligo di garantire l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/1990 e del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 (Norme per la sicurezza degli impianti) e del D.lgs. n.81/2008 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), preservando l'idoneità degli impianti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;
 - La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deterioramento d'uso, e la pulizia finale degli stessi;
2. I soggetti di cui al precedente comma 1 dovranno osservare tutte le norme di sicurezza e di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia applicabili e compatibili con la natura dell'immobile oggetto della concessione, ed in particolare a quella relativa alla prevenzione incendi ed alla sicurezza degli impianti tecnologici. Ove contrattualmente previsto sono altresì responsabili dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia.
3. Il concessionario si assume la responsabilità di comportamenti, eventi o fatti che, durante lo svolgimento della sua attività, provochino danni a persone o cose che accadano nei locali e loro pertinenze e si assume altresì ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 81/2008 Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro.
4. L'utilizzatore deve altresì garantire un utilizzo dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.lgs. n. 42/2004 (Codice per i Beni culturali) e le prescrizioni eventualmente fornite in proposito dalla competente Soprintendenza.
5. I soggetti richiedenti dovranno dichiarare di riconoscersi nei principi costituzionali democratici della Repubblica, di non professare e non fare propaganda di ideologie in contrasto con la Costituzione e la

normativa nazionale di attuazione della stessa e di non perseguire finalità antidemocratiche, esaltando, minacciando od usando la violenza quale metodo di lotta politica o propagandando la soppressione delle libertà garantite dalla Costituzione o denigrando la democrazia e le sue istituzioni, dando atto che la mancata presentazione di tale dichiarazione preclude l'accoglimento della richiesta.

Art. 7 - Concessioni in uso gratuite o a canone ridotto

1. Fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo "Obblighi del concessionario o comodatario", i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuito per sussistenti e superiori interessi della Amministrazione e previa deliberazione della Giunta Comunale, ovvero affidati in uso a canone ridotto.
2. L'uso gratuito o a canone ridotto prevede comunque il recupero di tutte le spese afferenti all'immobile, qualora quantificabili (comprese le eventuali spese condominiali, nonché le spese di manutenzione, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro-quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta), oltre che il pagamento dei tributi e delle tariffe dovute per i servizi erogati dal Comune.
3. Possono essere poste a carico del comodatario o concessionario le spese di manutenzione straordinaria, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste dal comodatario/concessionario. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolandoli con relativo disciplinare, se necessario od opportuno. I concessionari dovranno assicurarsi, all'atto della consegna delle strutture, che le stesse, gli arredi fissi e mobili, gli annessi servizi, siano in normali condizioni d'uso, contestando immediatamente all'Amministrazione concedente difetti o danneggiamenti riscontrati.
4. Le opere autorizzate e realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione senza diritto a risarcimento o rimborso spese. Gli uffici si riservano di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi a totale cura e onere del contraente, nonché di porre in essere tutte le azioni ed interventi necessari per la preservazione del bene affidato in uso.
5. Qualora l'Amministrazione richieda la rimessa in pristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del comodatario/concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le opere eseguite, né per le opere di ripristino.

Art. 8 - Interventi migliorativi

1. La valutazione della natura migliorativa dell'intervento è demandata al Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni.
2. Sono vietati interventi non preventivamente autorizzati dal Comune proprietario.
3. Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute dal contraente, non danno diritto a rimborsi, indennizzi, né estensione della durata del contratto. Le eventuali opere realizzate sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza del contratto. Questa eventualità si applica, altresì, agli eventuali arredi o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario contraente ed accettato dall'Amministrazione, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale.
4. Al termine della realizzazione di opere autorizzate, il concessionario deve consegnare al Comune le eventuali certificazioni richieste per legge; in difetto le opere stesse sono considerate come non autorizzate.
5. Con riguardo agli interventi non autorizzati, l'Amministrazione declina ogni responsabilità e si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali, con facoltà di richiedere il risarcimento dei danni. L'esecuzione di opere non autorizzate può essere causa di rescissione del contratto ove espressamente prevista nel contratto stesso.
6. Nel caso in cui il contraente non provveda alla rimessa in pristino nel termine assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del contraente, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.
7. Nel caso in cui l'Amministrazione intenda conservare le opere non autorizzate per l'assolvimento di interessi pubblici, le stesse dovranno essere regolarizzate, a totale cura e spese del contraente, per essere successivamente acquisite gratuitamente al patrimonio comunale.

Art. 9 - Consegna e riconsegna

1. Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio tra l'Amministrazione ed il contraente dal quale emerge lo stato dell'immobile.
2. Qualora venga disposta una consegna provvisoria al fine di consentire al contraente l'esecuzione di lavori a suo carico, lo stesso dovrà produrre, una volta eseguiti gli stessi, apposita dichiarazione di ultimazione dei lavori e le eventuali certificazioni previste dalle vigenti normative.
3. L'Amministrazione comunale può provvedere alla conservazione di una copia delle chiavi, onde far fronte ad eventuali interventi in via d'urgenza.

Art. 10 - Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del contraente gli oneri della manutenzione ordinaria.
2. Qualsiasi intervento debba essere eseguito dovrà essere preventivamente comunicato ed il contraente dovrà essere autorizzato dal Comune - Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni, quale proprietario dell'immobile, con l'obbligo di dotarsi di tutti gli atti autorizzativi sotto il profilo urbanistico, edilizio, paesaggistico nonché di quelli eventualmente previsti, per gli immobili di interesse storico-artistico, dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
3. Le spese per la manutenzione ordinaria, sia riferite all'immobile concesso in uso sia riferite alle eventuali parti e impianti comuni (in questo caso pro quota), verranno concordate puntualmente in fase di contratto e sono a carico del concessionario. Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso. Le spese di manutenzione ordinaria sono, quindi, quelle che garantiscono la continuità nell'uso e la tenuta in efficienza dell'immobile.

In particolare, per manutenzione ordinaria si intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ✓ Pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
 - ✓ Pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
 - ✓ Pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipici materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
 - ✓ Riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
 - ✓ Mantenimento in efficienza e in sicurezza, riparazione di impiantitecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
 - ✓ Tinteggiatura degli intonaci interni;
 - ✓ Riparazione di infissi interni;
 - ✓ Riparazione di pavimenti interni;
 - ✓ Gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.
4. In base alla tipologia di immobile alcuni interventi di manutenzione ordinaria potranno essere eseguiti direttamente dal Comune e le relative spese saranno ripartite fra gli utilizzatori dell'immobile.
 5. Il concessionario può eseguire interventi di manutenzione straordinaria, ove contrattualmente previsto, tramite imprese ovvero soggetti aventi i requisiti previsti dalla vigente normativa, in luogo ed in vece dell'Amministrazione, purché debitamente autorizzati da quest'ultima e realizzati, poi nei limiti e nei tempi stabiliti dall'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio tecnico comunale. Dall'Ente potranno essere riconosciuti solo gli interventi autorizzati e documentati.
 6. Il concessionario assume comunque l'obbligo e l'impegno a mantenere l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione così da poterlo riconsegnare al Comune, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

CAPO II – ASSEGNAZIONE IN USO DI IMMOBILI PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

Art. 11 - Principi e finalità

1. Il Comune di Volpiano riconosce il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato e dell'associazionismo, in qualunque forma esso si manifesti, come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente.
2. Il sostegno del terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano, costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione, la quale riconosce che la concertazione dell'ente pubblico con il c.d. Terzo Settore non si presta ad essere ricondotta a semplici schemi, trattandosi di una realtà sociale, economica e culturale in continua evoluzione.
3. In una visione più ampia, devono intendersi attività di interesse generale quelle che coinvolgono tutta o parte della popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei soggetti che ritengono di partecipare alle rispettive attività o che sono beneficiari delle relative prestazioni. Possono considerarsi rilevanti per fini sociali, pubblici o per l'interesse collettivo, le attività con finalità di carattere sociale, civile, ricreativo, assistenziale, culturale, ambientale, turistico, scolastico e sportivo.
4. Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:
 - razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
 - temperare le esigenze di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale nella sua accezione più ampia con quello di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune, ritenuti meritevoli di tutela e promozione. A tal fine, per ogni immobile concesso, verrà calcolato il valore locativo di mercato e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce al Comune di Volpiano, vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone;
 - favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, al fine di:
 - ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;
 - favorire l'aggregazione di associazioni la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.
5. In considerazione delle suddette finalità, le concessioni in uso continuativo di locali di proprietà comunale di cui al presente Capo sono rilasciabili per un periodo di tempo non superiore a 3 anni, rinnovabili per una sola volta. Alla scadenza, la nuova assegnazione seguirà la procedura prevista dal presente regolamento.
6. La concessione, anche se continuativa, è sempre a carattere temporaneo e potrà essere revocata in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse.

Art. 12 - Requisiti per l'assegnazione in uso di immobili per attività di interesse generale

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, gli immobili comunali possono essere concessi:
 - agli enti pubblici non economici, agli organismi di diritto pubblico, come definiti all'art. 1, comma 1 lettera e), dell'Allegato I.1 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici, e alle Società a partecipazione del Comune, strumentali od affidatarie di servizi pubblici secondo legge;
 - agli Enti, alle associazioni ed agli organismi comunque denominati, operanti sul territorio comunale, che perseguano finalità di carattere sociale, civile, ricreativo, assistenziale, culturale, ambientale, turistico, scolastico e sportivo, il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro, il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione, la democraticità della struttura, l'obbligo di redazione del bilancio, l'obbligo di devoluzione del patrimonio ad altri enti non commerciali svolgenti attività in settori analoghi in caso di scioglimento;
 - alle organizzazioni di volontariato, cooperazione sociale, associazionismo e società di mutuo soccorso;
 - alle Organizzazioni Non Governative (ONG) riconosciute idonee dal Ministero degli Esteri;

- alle ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;
 - alle organizzazioni iscritte al Registro Nazionale degli enti del Terzo settore di cui al D.lgs. n. 117 del 2017 (Codice del Terzo Settore).
2. Per ottenere l'assegnazione di un immobile, le organizzazioni come sopra definite, ad esclusione di quelle del primo capoverso del precedente comma 1, dovranno, in ogni caso, essere iscritte all'Albo Comunale delle Associazioni per la cui definizione annuale viene accertata la presenza attiva sul territorio di ogni organizzazione.
 3. Le organizzazioni che abbiano in corso una procedura d'iscrizione a detto Albo potranno comunque presentare richiesta d'assegnazione locali, purché allegghino una dichiarazione di avvenuta richiesta d'iscrizione e purché s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione, una volta ottenuta.
 4. Sarà possibile in ogni caso valutare, da parte della Giunta Comunale, eventuali deroghe all'obbligo di iscrizione nel suddetto Albo tenuto conto della rilevanza sociale dell'attività svolta dall'Associazione e del suo radicamento nella Comunità locale.
 5. Per poter accedere alla concessione di locali comunali le organizzazioni, oltre a quanto prescritto ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4, ed al Capo I del presente Regolamento, con particolare riferimento agli articoli 6, 7 e 10, dovranno in ogni caso:
 - a) essere costituite da almeno un anno;
 - b) essere in regola con le disposizioni normative relative ai flussi finanziari e alla tracciabilità dei pagamenti, ove prevista dalle disposizioni in materia;
 - c) essere in regola con la situazione contributiva ed amministrativa relativamente ai soggetti impiegati a qualsiasi titolo;
 - d) non avere liti o situazioni debitorie di qualunque genere pendenti con l'Amministrazione comunale o di altro tipo, al momento della presentazione dell'istanza e per tutta la durata della concessione;
 - e) avere capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - f) non essere in stato di liquidazione giudiziale, nelle accezioni previste dal Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, e non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni ovvero procedure assimilabili comunque denominate;
 6. Fermi restando i requisiti di cui al presente articolo, nel caso di un numero di domande superiore alla disponibilità del bene, dovrà essere in primo luogo verificata la possibilità di condivisione dello stesso fra i richiedenti. In caso di impossibilità alla condivisione dei locali, da motivarsi all'interno dell'istruttoria tecnica di accompagnamento alla deliberazione di cui al successivo art. 13, la Giunta Comunale valuterà le domande per l'assegnazione degli stessi secondo i seguenti criteri di priorità, nell'ordine sottoindicato:
 - a) il fatto che il soggetto richiedente espleti funzioni di carattere assistenziale, sociale e culturale, e non usufruisca di altri locali idonei per l'espletamento dei suoi fini e delle attività che intende svolgere;
 - b) il fatto che il soggetto richiedente, collabori abitualmente ed attivamente con il Comune in attività, progetti o iniziative di quest'ultimo;
 - c) il fatto che il soggetto richiedente non usufruisca di alcun altro contributo;
 - d) le migliori che si intendono apportare agli immobili.

Art. 13 – Procedimento per l'assegnazione in uso di immobili per attività di interesse generale

1. In sede di prima applicazione, preliminarmente, la Giunta comunale approva l'elenco degli immobili che possono essere concessi in uso per attività di interesse generale e successivamente procederà alla loro assegnazione mediante Avviso Pubblico, approvato dal Responsabile del Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni, pubblicizzato attraverso tutti i mezzi a disposizione del Comune e secondo le modalità stabilite dalla vigente normativa.
2. Per attività di interesse generale, i beni immobili del patrimonio disponibile sono assegnati in uso con deliberazione della Giunta Comunale assunta sulla base di un'istruttoria tecnica curata dal Settore organizzativo nel cui ambito ricade l'attività del soggetto richiedente in ordine al possesso dei requisiti di cui al precedente art. 12 e con le modalità di cui al successivo art. 14.
3. Le concessioni in uso così disposte sono formalizzate con provvedimento del Responsabile del Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni.
4. Successivamente alla prima applicazione, l'Amministrazione Comunale procederà allo stesso modo appena si rendessero disponibili alla concessione i locali il cui contratto sia in scadenza o quelli eventualmente

restituiti da precedenti concessionari e/o nuovi locali.

Art. 14 - Presentazione delle domande e istruttoria

1. Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili devono essere presentate secondo quanto prescritto dall'avviso pubblico e dovranno contenere, quando non già nella disponibilità del Comune, oltre agli elementi costituenti requisiti per l'ammissibilità dell'istanza di cui al precedente art. 12 "Requisiti per l'assegnazione in uso di immobili per attività di interesse generale":
 - tutti gli elementi utili ad individuare il soggetto richiedente (denominazione, legale rappresentante, responsabili operativi);
 - descrizione dell'attività che si intende svolgere negli spazi richiesti con indicazione del programma annuale, con descrizione degli obiettivi, delle azioni, delle fasi di realizzazione e delle relative tempistiche;
 - numero dei soci e criteri di ammissione ed esclusione degli aderenti e numero dei beneficiari dell'attività svolta;
 - rendiconto economico, approvato dai soci, delle entrate e delle spese effettuate nell'anno finanziario precedente;
 - dichiarazione da cui risulti se il soggetto abbia o meno a disposizione altri locali adeguati;
 - dichiarazione di presa visione e di accettazione delle disposizioni del presente regolamento;
 - dichiarazione circa eventuali contributi ricevuti;
 - gli eventuali lavori di manutenzione straordinaria proposti;
 - ogni altro elemento ritenuto utile e richiesto dall'Avviso Pubblico.
2. La fase istruttoria è curata dal Settore organizzativo nel cui ambito ricade l'attività del soggetto richiedente e consiste nelle seguenti attività:
 - verifica sussistenza requisiti soggettivi di cui al precedente art. 12, in relazione all'attività svolta;
 - nel caso di un numero di domande superiore alla disponibilità del bene, verifica della possibilità di condivisione dello stesso fra i richiedenti o, in caso contrario, motivarne l'impossibilità e indicare i requisiti prioritari di assegnazione di cui al precedente art. 12;
 - sintetica relazione descrittiva dei soggetti richiedenti finalizzata ad evidenziarne le attività svolte a favore della cittadinanza, il numero degli iscritti e dei beneficiari delle suddette attività, gli eventuali servizi offerti alla cittadinanza, la disponibilità alla condivisione dei locali, la disponibilità a realizzare migliorie o manutenzioni ai locali richiesti in uso e ogni altra informazione utile per la valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale in ordine al riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e sul territorio, come rilevante per fini di interesse generale, come definito nel presente Regolamento;
 - dare rilievo se il soggetto richiedente abbia già svolto attività simili con il Comune o con altre Amministrazioni e con quali risultati ed esperienze;
 - verifica del possesso dei requisiti per il possibile abbattimento del canone, come specificato al successivo art. 16.
3. La fase istruttoria deve essere conclusa entro 30 giorni dalla scadenza dei termini previsti sull'avviso pubblico per la presentazione delle domande. Nella fase istruttoria dovrà essere tenuta in considerazione la tipologia specifica dell'immobile richiesto onde valutare in modo adeguato e diversificato la richiesta di singoli locali rispetto alla richiesta di fabbricati ovvero di complessi immobiliari più articolati (sia nella loro interezza che rispetto a porzione degli stessi). La Giunta Comunale delibera l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone mentre l'assegnazione è di competenza del Responsabile del Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni.
4. A conclusione delle procedure di assegnazione, l'elenco degli immobili eventualmente non assegnati viene comunicato alle Associazioni che hanno presentato domanda e che sono rimaste escluse. Queste, entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, possono chiederne l'assegnazione che viene decisa in base a quanto previsto ai commi che precedono.

Art. 15 - Corrispettivi dei contratti d'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a soggetti svolgenti attività di interesse generale, come in precedenza definite, il canone da prendere come riferimento per l'uso dell'immobile è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e di valutazioni effettuate dal Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni.
2. Al canone determinato con le modalità di cui al comma precedente potranno essere applicate le percentuali

di riduzione di seguito indicate nell'art. 16.

Art. 16 - Criteri di riduzione del canone

1. I soggetti svolgenti attività di interesse generale possono usufruire di una riduzione del canone determinato secondo i criteri e le modalità previste dal presente Regolamento.
2. In nessun caso è prevista la riduzione delle spese di gestione e di manutenzione ordinaria nonché il pagamento dei tributi e delle tariffe eventualmente dovute per i servizi erogati dal Comune; si applica il Capo I del presente Regolamento con particolare riferimento agli articoli 6, 7 e 10.
3. Sulla base dell'istruttoria tecnica formulata dal Settore organizzativo nel cui ambito ricade l'attività del soggetto richiedente, la Giunta Comunale potrà stabilire una riduzione del canone concessorio del 75% o del 90% tenuto conto dei seguenti elementi:

CRITERIO	PUNTEGGIO MASSIMO
Rilevanza dei fini istituzionali, valutata in rapporto alle esigenze e ai problemi attuali del territorio	20
Grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in un ambito cittadino il più ampio possibile	15
Condivisione dei locali con altri richiedenti, valutato come ulteriore incentivo alla loro collaborazione, alla ottimizzazione nell'uso degli spazi anche ai fini della riduzione delle spese gestionali	15
Livello di radicamento del soggetto richiedente sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altre Amministrazioni	10
Numero degli aderenti e dei beneficiari dell'attività	10
Possibilità di fruizione, da parte della cittadinanza, dei beni assegnati e suo eventuale coinvolgimento nelle attività svolte	10
Progettualità ed iniziative messe in campo in funzione sussidiaria alle funzioni comunali	10
eventuali manutenzioni straordinarie o migliorie al locale proposte a titolo gratuito che ne determinino una valorizzazione	6
Attività e/o servizi presso gli immobili in questione offerti a titolo completamente gratuito	2
Bilancio del richiedente formalmente depositato e con risultato non in attivo	2

4. La Giunta Comunale, in casi di particolare motivata rilevanza dell'interesse pubblico perseguito, potrà, anche temporaneamente, stabilire una riduzione del canone del 100%.
5. La Giunta Comunale, in casi di interventi di manutenzione straordinaria o migliorie al locale particolarmente rilevanti proposte a titolo gratuito che ne determinino una significativa valorizzazione, potrà inoltre valutare la riduzione del 100% del canone.
6. Tutte le proposte di manutenzioni straordinarie o migliorie, anche intervenute in corso di concessione, devono essere autorizzate dal Settore Ambiente, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni. Sulla base della tipologia di intervento è richiesta la necessaria preventiva documentazione tecnico-amministrativa e, successivamente, le relative rendicontazioni ed eventuali certificazioni. Ogni modificazione strutturale o che alteri la destinazione degli impianti è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Esse inoltre dovranno essere oggetto di variazioni catastali a cura e spese del concessionario.
7. In tutti i casi di previsione di manutenzioni straordinarie o migliorie al locale da eseguirsi da parte del soggetto concessionario, dovrà essere definita in contratto la documentazione da presentare per la relativa approvazione tecnica e per la successiva rendicontazione, le eventuali certificazioni necessarie, il relativo cronoprogramma di realizzazione. Dovrà inoltre essere prevista la clausola di revisione della riduzione del canone in caso di mancata o parziale realizzazione, che opererà fin dall'inizio della concessione e comporterà il recupero della differenza con canone revisionato.

8. La deliberazione della Giunta Comunale dovrà dare evidenza della differenza tra il canone di mercato dell'immobile e il canone ridotto sulla base dei criteri e delle modalità indicate dal presente regolamento. Tale differenza rappresenta il vantaggio economico attribuito dal Comune al concessionario in relazione al corrispondente beneficio che dallo svolgimento delle attività di quest'ultimo il Comune consegue. Ai fini di trasparenza tale vantaggio economico sarà pubblicato nella Sezione Amministrazione trasparente del sito internet istituzionale sottosezione "Sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi economici". L'accertamento dell'entrata relativa ai canoni sarà commisurato all'importo effettivamente dovuto dal concessionario.

Art. 17 - Responsabilità

1. Il concessionario è costituito custode dei beni immobili concessi dal Comune ed è responsabile di ogni abuso, trascuratezza o uso improprio dei locali e degli impianti di proprietà comunale concessi. In presenza di danni riconducibili al predetto onere di sorveglianza dei locali, il concessionario è tenuto al loro risarcimento. I danni accidentali da caso fortuito o forza maggiore ai beni comunali assegnati in uso non comportano responsabilità del concessionario; se non segnalati con comunicazione scritta, anche via mail o pec, entro 24 ore dall'evento possono comportare responsabilità per mancata sorveglianza e uso della normale diligenza.
2. Laddove il concessionario non abbia rispettato gli impegni assunti, sarà escluso da ulteriori concessioni per un periodo fino a dodici mesi e, in caso di recidiva, sarà escluso a tempo indeterminato da ulteriori concessioni di locali comunali.
3. In caso di locali condivisi, ove non sia possibile attribuire con certezza ad un unico concessionario le responsabilità dei danni, le stesse saranno attribuite congiuntamente a tutti i concessionari.
4. Il Comune è esonerato da responsabilità per danni derivanti da fatto doloso o colposo di terzi.
5. Il concessionario si assume la responsabilità di comportamenti, eventi o fatti che, durante lo svolgimento della sua attività, provochino danni a persone o cose che accadano nei locali e loro pertinenze e si assume altresì ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 81/2008 Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro.
6. Al fine di tutelare il patrimonio pubblico, è obbligatoria la stipula da parte dell'affidatario di locali dell'apposita assicurazione di cui al precedente art. 6.

Art. 18 – Cessazione anticipata delle assegnazioni in uso per attività di interesse generale

1. Considerata la tipologia di assegnazioni in uso di cui al presente Capo II e dell'interesse generale ad esse sotteso, la loro cessazione anticipata, oltre che per volontà consensuale, può avvenire:
 - per volontà unilaterale dell'Amministrazione comunale, nel caso di scelta di differente utilizzo dei locali concessi ovvero di loro ristrutturazione, valorizzazione o vendita; in questo caso la volontà di cessazione anticipata deve essere comunicata al soggetto utilizzatore almeno tre mesi prima;
 - per volontà unilaterale del soggetto utilizzatore;
2. Viene pronunciata la decadenza dell'assegnazione in uso, qualora il soggetto assegnatario:
 - non conservi i requisiti prescritti per l'ottenimento dell'assegnazione in uso;
 - non rispetti uno o più degli obblighi di cui al CAPO I articoli 6, 7 e 10 risultanti da contestazioni dell'Amministrazione Comunale;
 - violi le presenti disposizioni regolamentari, risultanti da contestazioni dell'Amministrazione Comunale;
 - utilizzi i locali in modo difforme da quanto autorizzato da contratto;
 - venga sciolto;
 - non eserciti alcuna attività per almeno un anno;
 - in caso di cessione non autorizzata dei locali, anche in parte, a terzi;
 - nel caso in cui i locali stessi siano, anche solo parzialmente, usati per scopi diversi da quelli espressamente indicati nell'atto di assegnazione;
 - qualora i locali in uso siano stati gravemente danneggiati e non si sia provveduto al ripristino degli stessi;
 - per mancato pagamento del canone o dei rimborsi spese;
3. L'affidamento può essere revocato nei seguenti casi:
 - a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
 - b) per gravi motivi di ordine pubblico;
 - c) per il venire meno della fiducia nei confronti dell'affidatario, dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti, incompatibili con le finalità di interesse generale sottese all'affidamento in uso.
4. L'affidamento può essere risolto per inadempimento a termini di legge, nei seguenti casi, da

considerarsi obblighi rilevanti per il concessionario:

- a) grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata;
- b) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata;
- c) rilevante scadenza del decoro del locale concesso in uso;
- d) grave compromissione dell'igiene o delle norme di sicurezza;
- d) gravi inadempienze relativamente all'attuazione del programma di manutenzione straordinaria e migliorativa concordate;
- e) mancata effettuazione dei servizi alla collettività eventualmente concordati per la concessione in uso.

5. Nei casi di inadempienze contrattuali di cui ai punti precedenti il concessionario viene diffidato ad adempiere ai propri obblighi entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della comunicazione.

CAPO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 19 – Norme finali e transitorie

1. I contratti in essere all'entrata in vigore del presente Regolamento continuano alle condizioni in atto purché in regola con le condizioni di cui alle convenzioni di riferimento. Scaduti i termini, gli spazi saranno assegnati al soggetto risultato concessionario in seguito alla procedura conseguente alla prima applicazione del presente regolamento.
2. In sede di prima applicazione e nelle more della sua completa esecuzione, è autorizzato, per il tempo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura di assegnazione come prevista dal presente regolamento, il prolungamento delle attuali concessioni / comodati a titolo gratuito senza che ciò comporti la sottoscrizione di un nuovo contratto.
3. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari ed i criteri adottati dal Comune Volpiano in contrasto e/o incoerenti con lo stesso.