



COMUNE DI GALBIATE
PROVINCIA DI LECCO

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA
CONCESSIONE/LOCAZIONE/AFFITTO DI BENI
IMMOBILI COMUNALI O NELLA
DISPONIBILITA' DEL COMUNE**

Approvato con delibera consiliare n. 81 del 29/11/2019



Indice

TITOLO 1 – PRINCIPI GENERALI	3
Art. 1 - Principi generali	3
Art. 2 - Ambito di Applicazione.....	3
Art. 3 - Classificazione del patrimonio	4
Art. 4 - Beni demaniali	4
Art. 5 - Beni patrimoniali indisponibili	5
Art. 6 - Beni patrimoniali disponibili	6
Art. 7- Inventario patrimoniale	6
TITOLO 2 – GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI.....	7
Art. 8 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni	7
Art. 9 – Determinazione del Canone di locazione	7
Art. 10 - Deroghe all'applicazione del canone di mercato	8
Art. 11- Requisiti inerenti alla natura dell'attività	8
Art. 12 - Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, ambientali e ricreative senza fini di lucro	9
Art. 13 - Clausole Contrattuali	10
Art. 14 - Obblighi dell'assegnatario	10
Art 15- Durata del contratto di locazione e degli altri contratti.....	11
Art. 16 -Comodato d'uso.....	11
Art. 17 –Garanzie	12
TITOLO 2 – GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI.....	13
Art. 18 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni	13
Art. 19 - Tipologie di Concessioni	13
Art. 20 – Concessioni di valorizzazione degli immobili	14
Art. 21 – Atto di Concessione	14
Art. 22– Determinazione del canone ordinario di concessione.....	15
Art. 23 - Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, ambientali e ricreative senza fini di lucro	15
Art. 24 - Verifica dello stato delle assegnazioni a canone ridotto	16
Art. 25 - Durata della concessione.....	16
Art. 26 - Obblighi del concessionario	17
TITOLO 3 – SCELTA DEL CONTRAENTE	18
Art.27 - Criteri per l'assegnazione di beni immobili.....	18
Art 28- Istruttoria e stipula dell'Atto	19
Art 29- Rinnovo dei contratti.....	19
Art. 30 - Violazione degli obblighi contrattuali	20
Art. 31 – Riconsegna dell'immobile	21
Art. 32 - Norme finali e transitorie	21
Art. 33 - Entrata in Vigore.....	22



TITOLO 1 – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Principi generali

1. Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria.
3. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
4. Deve essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
5. Gli immobili di proprietà comunale verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
6. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.

Art. 2 - Ambito di Applicazione

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nella legge statale ed in attuazione dello statuto, il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili e patrimoniali di proprietà del comune a qualsiasi uso destinati.
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione dal presente regolamento:
 - gli immobile facenti parte del patrimonio abitativo definito Edilizio Residenziale Pubblica ai sensi della vigente normativa statale;
 - gli impianti sportivi;
 - strade e piazze pubbliche o di pubblico transito soggette alla regolamentazione dell'occupazione del suolo pubblico;



- parchi e giardini;
 - gli immobili concessi in uso nell'ambito di appalto o concessione di servizi, project financing, ecc;
 - in generale, ogni altro immobile il cui utilizzo è disciplinato da diverso e specifico regolamento comunale.
3. Nel presente regolamento non verranno disciplinate le procedure relative alla vendita degli immobili, oggetto di uno specifico regolamento.

Art. 3 - Classificazione del patrimonio

1. I beni appartenenti al Comune si suddividono in beni demaniali, patrimoniali indisponibili e disponibili ai sensi dell'art. 822 e seguenti del Codice Civile; essi sono gestiti secondo i criteri di economicità, efficienza ed efficacia per il soddisfacimento, diretto o mediato dei bisogni della collettività locale.
2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale.
3. Il passaggio dei beni da una categoria all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso, è disposto con provvedimento dell'organo di Governo del Comune.
4. Il Comune, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 individua i propri beni immobili non strumentali alle proprie funzioni istituzionali da dismettere o valorizzare formando un piano di ricognizione e valorizzazione ovvero di dismissione del patrimonio immobiliare, che costituisce parte del Documento Unico di Programmazione annuale, approvato unitamente al Bilancio di Previsione.

Art. 4 - Beni demaniali

1. I beni del demanio comunale (art. 822, comma 2 e art. 824, comma 1 del Codice Civile) sono vincolati ad una destinazione di pubblica utilità. Sono destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla legge a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
2. Stante la 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.

3. Sono inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi e non suscettibili di espropriazione forzata.

Art. 5 - Beni patrimoniali indisponibili

1. I beni del patrimonio indisponibile sono destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, e sono compresi nella categoria dei beni del patrimonio indisponibile di cui all'art. 826, comma 3 del Codice Civile.
2. Fanno parte del patrimonio indisponibile i beni non soggetti a regime di demanio destinati comunque ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione. Al pari dei beni demaniali sono inalienabili.
3. Laddove utilizzati solo in parte, tali beni possono essere concessi a terzi per usi che siano compatibili con la destinazione istituzionale e senza compromettere il corretto esercizio, previa verifica delle esigenze e necessità dei vari settori dell'Ente che prevalgono su qualunque richiesta dei terzi.
4. L'utilizzazione di porzioni dei beni del patrimonio indisponibile da parte dei terzi, finché permane la destinazione dell'intero immobile, avviene mediante atti di diritto pubblico ed in particolare con atto di concessione amministrativa.
5. I beni (o le porzioni funzionalmente autonome ed indipendenti) del patrimonio indisponibile che cessano tale loro destinazione (ad es. per dismissione del servizio o dell'attività) entrano a far parte della categoria disponibile di cui all'articolo successivo.
6. Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo:
 - i palazzi ed in genere gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, ivi comprese le sedi delle circoscrizioni e i magazzini per servizi comunali;
 - gli impianti sportivi;
 - le sedi espositive e museali;
 - le biblioteche;
 - gli edifici scolastici ivi comprese le palestre annesse.



Art. 6 - Beni patrimoniali disponibili

1. I beni del patrimonio disponibile non sono destinati a fini istituzionali del Comune e pertanto sono posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici del diritto privato e possono essere anche alienati, in base alle leggi vigenti ed al regolamento Comunale sulle alienazioni.

Art. 7- Inventario patrimoniale

1. L'ufficio Patrimonio, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 230 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento.
2. I Dirigenti Responsabili dei Servizi affidatari di beni per l'esercizio delle loro attività istituzionali sono responsabili della gestione dei beni loro assegnati.
3. Tutti i Servizi che, nell'ambito delle loro funzioni pongano in essere atti di rilevanza patrimoniale, sono tenuti a trasmettere all'ufficio Patrimonio senza indugio, gli atti ai fini del rendiconto e dei conseguenti adempimenti anche tramite l'aggiornamento per quanto di propria competenza, della relativa anagrafe patrimoniale.



TITOLO 2 – GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 8 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L' assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici del diritto privato, in particolare:
 - Contratto di locazione
 - Contratto di affitto
 - Comodato d'uso gratuito
2. La locazione dei beni patrimoniali disponibili è disposta secondo quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.
3. Il canone annuo di mercato viene determinato dall'Ufficio Tecnico sulla base di stime di mercato.
4. La durata dei contratti afferenti la disponibilità dei beni di cui al presente articolo segue le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali via via applicate ed in vigore.

Art. 9 – Determinazione del Canone di locazione

1. Si intende per canone di mercato quello applicato al bene in relazione alla sua localizzazione ed utilizzazione. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base di valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe ed è stabilito con apposita perizia estimativa effettuata dall'ufficio Tecnico.
2. Il canone iniziale d'uso dell'immobile dovrà essere ogni anno aggiornato in base alla variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente, salvo diversa deliberazione adottata dalla Giunta Comunale.
3. Fatti salvi gli equilibri di bilancio è possibile che, per ragioni connesse allo stato di fatto degli immobili o delle specificità dei soggetti richiedenti, la perizia estimativa sia effettuata sulla base di valori correnti minimi di mercato.



Art. 10 - Deroghe all'applicazione del canone di mercato

1. L'Amministrazione Comunale, con motivata Delibera di Giunta Comunale, può derogare all'applicazione del canone di mercato relativamente ad alcuni immobili del patrimonio disponibile, in relazione agli "scopi sociali" caratterizzanti l'attività del soggetto fruitore.
2. Sono ammesse ad usufruire di canoni agevolati Enti pubblici, Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, Organizzazioni di volontariato e altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica, senza fini di lucro, operanti nel territorio del Comune di Galbiate, nonché le Associazioni non riconosciute, di cui all'Art.36 del Codice Civile, che siano dotate di proprio strumento statutario, dal quale sia possibile desumere l'assenza di finalità lucrativa ed operanti nel territorio del Comune di Galbiate.
3. Il canone può essere agevolato per l'utilizzo di immobili da parte di soggetti pubblici e privati che erogano un servizio specifico richiesto direttamente dall'Amministrazione, per il soddisfacimento delle finalità pubbliche nel rispetto del principio di sussidiarietà orizzontale.
4. In caso di richiesta dell'immobile da parte dei soggetti di cui all'art. 10 comma 2, per il perseguimento diretto dei propri fini istituzionali, il canone di cui sopra può essere ridotto fino al 100% (comodato art. 16).
5. L'applicazione di un canone agevolato viene effettuata nei casi in cui l'attività svolta dall'assegnatario abbia una particolare rilevanza per l'interesse della comunità tale da giustificare il beneficio concesso.

Art. 11- Requisiti inerenti alla natura dell'attività

1. I soggetti di cui all'Articolo 10, comma 2 e 3 del presente regolamento, per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
 - a) assistenza, sostegno o aiuto a categorie particolarmente a rischio quali bambini, ragazzi, anziani, appartenenti a fasce di popolazione a reddito nullo o basso e comunque già sofferenti o potenzialmente in pericolo a causa di disagi derivanti da tensioni familiari ed emarginazione;
 - b) assistenza, sostegno o aiuto, indipendentemente dalla categoria sociale di appartenenza, in quelle situazioni che di per sé creano sofferenza ed



emarginazione (es: malattie mentali, gravi malattie inguaribili, ultimo stadio, ecc);

- c) attività sociali, ricreative, sportive, di qualità della vita, di tutela dell'ambiente e fruizione dei beni ambientali, anche attraverso la riqualificazione di spazi urbani pubblici, miranti a produrre aggregazione, sviluppo della creatività, della socialità e ad eliminare il disagio e/o prevenire le situazioni sopra indicate;
- d) attività finalizzate alla diffusione della cultura, alla organizzazione di fatti culturali, alla tutela, conservazione e fruizione della cultura;
- e) attività in ogni caso inseribili in uno o più settori come sopra descritti;
- f) attività finalizzate a garantire l'erogazione dei servizi essenziali nelle frazioni.

Art. 12 - Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, ambientali e ricreative senza fini di lucro

1. In caso di stipula di apposita convenzione tra l'ente assegnatario e il responsabile competente per materia, finalizzata a disciplinare l'erogazione di servizi ritenuti di pubblico interesse, la riduzione del canone può essere stabilito in misura pari alle seguenti percentuali:
 - da Cinquanta fino a Novanta per cento per le attività sociali, culturali e ricreative;
 - da Trenta fino a Cinquanta per cento per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente, per le altre attività ritenute di particolare interesse in relazione ai programmi dell'Amministrazione.
2. La Giunta a proprio insindacabile giudizio può concedere immobili ad un canone simbolico motivando la relativa delibera.
3. La riduzione del 100% del canone è disciplinata dall'art. 16 del presente regolamento.
4. Le riduzioni previste ai precedenti commi sono subordinate alla verifica della sussistenza da parte delle associazioni interessate dei requisiti indicati all'art. 11.
5. La Giunta Comunale con atto di indirizzo motiva le ragioni dell'agevolazione del canone, indica il valore del canone di mercato dell'immobile ed il canone ridotto sulla base dei criteri indicati dal presente Regolamento.
6. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta dall'ufficio che ha curato il progetto. La verifica dell'insussistenza



sopravvenuta delle condizioni previste per giustificare il canone agevolato nelle percentuali di cui sopra comporta lo scioglimento del rapporto o la stipula di un nuovo contratto con l'applicazione del canone per intero, secondo il valore di mercato.

Art. 13 - Clausole Contrattuali

1. I contratti di comodato e di locazione, fa dar sottoscrivere per accettazione alla controparte, devono prevedere:
 - l'esatta individuazione dei beni;
 - gli obblighi del locatore;
 - il divieto di subaffitto o subcomodato salvo autorizzazione dell'Ente;
 - la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
 - la facoltà di ispezionare i locali;
 - la previsione, di regola a carico del locatore o comodatario, delle spese di fornitura di acqua, energia elettrica, gas e servizi comunali;
 - la dichiarazione di assunzione di responsabilità con riguardo all'uso del bene e ai danni eventualmente provocati a terzi;
 - tutte le clausole comunque giudicate necessarie in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alla natura dell'atto.
2. Il comune deve in ogni caso risultare indenne da responsabilità nei confronti di terzi e a tale scopo sarà richiesta di norma la stipulazione di idonea polizza assicurativa.
3. In relazione alla particolarità dell'uso dei locali o della conformazione dei medesimi nel contratto possono essere contenute prescrizioni ulteriori rispetto a quelle previste nel presente regolamento.

Art. 14 - Obblighi dell'assegnatario

1. Il bene viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo da parte dell'assegnatario di averne la massima cura e di riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nelle stesse condizioni originarie, salvo il normale deterioramento d'uso.
2. L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà per il Comune di Galbiate di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune. Nessuna modifica può essere apportata al bene locato senza uno speciale ed esplicito consenso scritto della proprietà, la quale può, alla scadenza



contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

3. Nel caso di migliorie apportate a seguito dell'autorizzazione dell'Ente proprietario, le stesse rimarranno nella proprietà dell'Ente senza che l'assegnatario vanti nessun diritto.
4. Gli assegnatari ai sensi del presente regolamento, devono intestarsi le utenze, partecipare alle eventuali spese condominiali secondo le quote di spettanza, e curare a proprie spese la manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare.
5. Qualora non fosse possibile l'intestazione di singole utenze, la ripartizione delle spese ordinarie verrà effettuata sui millesimi utilizzati.
6. La Giunta Comunale può valutare in base all'attività svolta dalle singole associazioni, la corresponsione di un corrispettivo forfettario annuale per la copertura degli relativi oneri (manutenzione, utenze, spese condominiali, ecc).

Art 15- Durata del contratto di locazione e degli altri contratti

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del comune salvo quanto disposto dalla legge, è di norma pari a 6 anni per la locazione d'uso commerciale, 4 anni per l'uso abitativo.
2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene, il quale si impegni al recupero e alla ristrutturazione del medesimo.
3. In ogni caso qualora la durata del contratto superi i 20 anni, il contratto equivale ad atto di disposizione permanente ed è pertanto di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 16 -Comodato d'uso

1. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta Comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali disponibili di proprietà comunale possono essere concessi in comodato ad Enti, Associazioni, Fondazioni e



Comitati, i quali non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano gli interessi generali della comunità.

2. Può essere concesso in comodato d'uso, anche l'utilizzo di immobili da parte di soggetti pubblici e privati che erogano un servizio specifico richiesto direttamente dall'Amministrazione, per il soddisfacimento delle finalità pubbliche nel rispetto del principio di sussidiarietà orizzontale.
3. La concessione in comodato d'uso dei beni di proprietà dell'ente e da ritenersi ammissibile nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico o nei casi in cui non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni.
4. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

Art. 17 –Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è di norma prevista la prestazione di una cauzione, ritenuta congrua (per specie ed importo) da parte delle Direzione Competente.



TITOLO 2 – GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

Art. 18 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.
2. Si intendono per soggetti terzi, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione o altra Organizzazione regolarmente costituita secondo le norme del codice civile che persegue fini distinti da quelli propri del comune, ancorché compatibili con l'interesse pubblico salvo che l'amministrazione Comunale o la legge non li assimilano espressamente per le loro particolari caratteristiche ed attività alle finalità istituzionali dell'Ente Locale.
3. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:
 - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni.
 - Garantire la redditività dei beni.
 - Assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
4. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

Art. 19 - Tipologie di Concessioni

1. Le concessioni di cui al presente Regolamento possono essere:
 - occasionali
 - ricorrenti
 - continuative
2. Sono occasionali le concessioni che non superano i sette giorni e che consentono di svolgere riunioni seminari o manifestazioni varie: culturali, ricreative o di tempo



libero. Possono rientrare in tali casistiche anche le concessioni a privati per iniziative aperte al pubblico e non.

3. La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata all'ufficio competente con almeno 10 giorni prima ai fini dell'istruzione della pratica.
4. Sono ricorrenti le concessioni che consentono di utilizzare i locali per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, di norma non superiore ad un anno, dopodiché l'istanza va ripresentata.
5. L'accoglimento della richiesta sarà autorizzata dall'organo competente.
6. L'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è considerato un servizio a domanda individuale. Pertanto le tariffe per l'uso, vengono definite e deliberate annualmente dalla Giunta Comunale.
7. Sono continuative le concessioni che consentono di utilizzare i locali in termini temporali eccedenti i limiti e modi disciplinati ai precedenti commi 2 e 4.

Art. 20 – Concessioni di valorizzazione degli immobili

1. L'Amministrazione Comunale può dare in concessione a privati o associazioni immobili di proprietà degli Enti locali a titolo oneroso o a titolo gratuito, per un periodo fino a 50 anni al fine di effettuare interventi di riuso, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.
2. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di riuso/restauro/ristrutturazione devono essere finalizzati a "conservare" l'interesse storico, artistico o culturale dell'immobile senza, in alcun caso, limitare o rovinare tale patrimonio

Art. 21 – Atto di Concessione

1. L'atto di concessione da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:
 - l'esatta individuazione dei beni
 - gli obblighi del concessionario



- il canone ed i termini di pagamento
 - la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza
 - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico
2. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, eventuali diritti di rogito) sono di norma a carico del concessionario per intero.

Art. 22– Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Il canone/tariffa concessorio è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici.

Art. 23 - Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, ambientali e ricreative senza fini di lucro

1. Sono previste riduzioni dei canoni annui relativi alle utilizzazioni a favore di soggetti senza scopo di lucro rispetto alla stima di mercato predisposta dall'Ufficio Tecnico.
2. Ai canoni annui di mercato possono essere applicate, ai soggetti di cui al precedente articolo 10, comma 2, le seguenti riduzioni:
 - da Cinquanta fino a Novanta per cento per le attività sociali, culturali e ricreative;
 - da Trenta fino a Cinquanta per cento per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente, per le altre attività ritenute di particolare interesse in relazione ai programmi dell'Amministrazione.
3. La Giunta a proprio insindacabile giudizio può concedere immobili ad un canone simbolico motivando la relativa delibera.
4. La riduzione prevista al comma precedente è subordinata alla verifica della sussistenza da parte delle associazioni interessate dai requisiti indicati all'art. 11
5. I soggetti per essere ammessi alla riduzione del canone devono svolgere comunque un'attività rientrare nelle tipologie indicati nell'art. 11 del presente regolamento.



6. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione ordinaria e quelli inerenti alle utenze. In alternativa può essere previsto un rimborso forfettario annuale per la copertura delle suddette spese. Il rimborso viene definito dalla Giunta Comunale in sede di concessione,
7. La Giunta Comunale con atto di indirizzo motiva le ragioni dell'agevolazione del canone, indica il valore del canone di mercato dell'immobile ed il canone ridotto sulla base dei criteri indicati dal presente Regolamento.

Art. 24 - Verifica dello stato delle assegnazioni a canone ridotto

1. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate a canone ridotto. A tale scopo i concessionari sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:
 - rendiconto approvato e bilancio preventivo;
 - relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.
2. La sopravvenuta mancanza dei requisiti o il mancato rispetto degli obblighi può determinare la risoluzione del rapporto.

Art. 25 - Durata della concessione

1. La durata della concessione, per i beni destinati al soddisfacimento di "scopi sociali", è stabilita in sei anni con possibilità di rinnovo, su istanza del concessionario ai sensi dell'ultimo comma del presente Articolo, pari al massimo al periodo originario del contratto e nell'esclusivo interesse del Comune di Galbiate.
2. Periodi inferiori o superiori di utilizzazione potranno essere stabiliti con adeguata motivazione, previa deliberazione di Giunta Comunale, in relazione all'attività svolta, alle caratteristiche del bene ed ai lavori effettuati.
3. Il soggetto assegnatario, nel caso abbia interesse a rinnovare la concessione, entro i sei mesi precedenti alla data di scadenza del contratto dovrà presentare istanza di rinnovo completa di tutta la documentazione occorrente alla istruttoria all'ufficio Patrimonio.



Art. 26 - Obblighi del concessionario

1. Tutti gli atti di concessione in uso a terzi di beni comunali, per qualsiasi attività così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario/locatario:
 - a. l'obbligo del pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b. l'onere diretto delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - c. il pagamento delle utenze compresa la tassa/tariffa sui rifiuti;
 - d. il pagamento delle spese di gestione;
 - e. la restituzione dei locali nella loro integrità;
 - f. l'obbligo di accettare e sottostare, in qualsiasi momento, ad eventuali controlli verifiche e sopralluoghi da parte di tecnici o funzionari dell'Amministrazione Comunale;
 - g. l'obbligo di rispettare le clausole della concessione;
 - h. il divieto di sub concessione anche parziale dell'immobile, fatti salvi la responsabilità solidale del concedente originario ed il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza della concessione e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente;
 - i. il divieto tassativo di effettuare all'interno dei locali dati in concessione attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker ecc.) e/o altra attività contraria al buon costume e all'ordine pubblico;
 - j. eventuale versamento di un deposito cauzionale proporzionale al canone, non inferiore a tre mensilità.
2. La Giunta Comunale può valutare in base all'attività svolta dalle singole associazioni, la corresponsione di un corrispettivo forfettario annuale per la copertura degli oneri relativi ai punti b,c, d.
3. Il concessionario deve altresì garantire un utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni della L. n. 46/90 e del D.Lgs. n.81/2006 e ss. mm., preservando l'idoneità degli impianti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.



TITOLO 3 – SCELTA DEL CONTRAENTE

Art.27 - Criteri per l'assegnazione di beni immobili

1. Le concessioni e le locazioni rispettivamente dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, conseguono di norma all'esperienza di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblicazione di un bando o invito di manifestazione di interesse.
2. I beni sono assegnati mediante procedure di evidenza pubblica, volta a verificare l'eventuale esistenza di soggetti interessati e disposti ad offrire all'amministrazione condizioni migliori o di soddisfare maggiormente l'interesse pubblico. In situazioni particolari, quali la scarsa rilevanza economica del bene e la destinazione ad uso non commerciale, può essere derogato il principio dell'evidenza pubblica motivando adeguatamente la scelta.
3. E' consentito procedere a procedura negoziata diretta, in una delle seguenti ipotesi:
 - qualora sia andata deserta o non aggiudicata la procedura ad evidenza pubblica effettuata;
 - qualora all'avviso di manifestazione di interesse risulti interessato un solo soggetto/ associazione;
 - qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile da concedere, risulti con certezza da elementi oggettivi adeguatamente evidenziati che vi sia un unico soggetto interessato;
 - qualora, un soggetto già conduttore o concessionario di un bene immobile chieda l'affidamento in locazione/concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già in uso e previa pubblicazione di idoneo avviso informativo, nessuno manifesti interesse alla concessione/locazione.
4. Inoltre, i beni possono essere concessi ad organismi senza fine di lucro, che presentino istanza, in base ad istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori e parametri, elencati in ordine d'importanza:
 - valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti e dallo Statuto;
 - finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione;



- destinazione totale degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione dei fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'ente, fondazione, associazione;
- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente (da privilegiare le associazioni volontaristiche e spontanee, con minore capacità economica);
- capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e della capacità di coinvolgimento della cittadinanza.

Art 28- Istruttoria e stipula dell'Atto

1. Le istanze per l'utilizzo degli immobili sono istruite a cura dell'ufficio Patrimonio con la collaborazione dell'ufficio tecnico.
2. La Giunta delibera l'assegnazione del bene in caso di applicazione del canone agevolato e negli altri casi ove è previsto il suo intervento in base al presente regolamento, diversamente l'assegnazione avviene con determinazione del responsabile dell'ufficio Patrimonio nel rispetto della normativa vigente e del presente regolamento, fatta salva preventiva informazione alla Giunta.
3. Il Responsabile rilascia e sottoscrive la concessione/contratto in attuazione del presente regolamento ed approva con propria determina una di bozza di contratto appositamente predisposta in base alle risultanze dell'istruttoria
4. La successiva gestione del rapporto concessorio/contrattuale è di competenza del Settore Patrimonio.

Art 29- Rinnovo dei contratti

1. I contratti di cui al presente regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalle legge.
2. I contratti possono eventualmente essere rinnovati per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del soggetto locatorio/concessionario, previa verifica:
 - del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento dell'eventuale canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;



- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione/concessione
 - della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
3. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.
4. I rinnovi contrattuali a favore di Organizzazioni senza scopo di lucro, sono deliberate dalla Giunta Comunale previa istruttoria da parte dell'ufficio Patrimonio, che selezionerà le istanze sulla base dei seguenti elementi:
- svolgimento delle attività con l'Amministrazione o con altre Amministrazioni: risultati ed esperienze;
 - organizzazione della struttura sociale: persone e mezzi sufficienti per garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere;
 - ambito in cui viene a ricadere l'attività dell'associazione: copertura di zone del territorio sfornite di strutture simili o comunque attività di rilevante interesse locale; eventuali rapporti inerenti l'attività da formalizzare in apposita convenzione;
 - contributi o altre forme di agevolazione da parte di Enti pubblici o presentazione di istanze volte ad ottenere benefici economici e, in caso affermativo, ammontare dei medesimi;
 - indicazione dell'attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente assegnati;
 - rendiconto e relazione delle attività svolte in vigenza del rapporto di locazione o concessione di cui viene richiesto il rinnovo.

Art. 30 - Violazione degli obblighi contrattuali

1. Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi previsti dal contratto comportano, previa contestazione dell'addebito, la decadenza della concessione o la comminazione di una sanzione pecuniaria.
2. In particolare la revoca della concessione è prevista:
- nei casi di cessione anche parziale dell'immobile a terzi o per utilizzo improprio dell'immobile in concessione rispetto a quanto previsto nel contratto;
 - qualora l'immobile in uso sia palesemente danneggiato e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
 - nei casi di reiterato ritardo nel pagamento del canone da parte del concessionario/locatario.



3. Quanto previsto dal presente articolo deve ritenersi applicabile, in quanto compatibile, ai contratti di locazione ed affitto, nonché ogni altra forma legittima di disponibilità dei beni comunali.

Art. 31 – Riconsegna dell’immobile

1. L’atto della consegna al Comune dell’immobile oggetto di utilizzo da parte di terzi, nei casi di scadenza, revoca, recesso o decadenza consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dell’immobile.
2. L’atto/contratto potrà prevedere nel caso di mancata riconsegna del bene alla scadenza prevista, il pagamento di una penale per ogni giorno di ritardo.
3. Salvo il normale deperimento dovuto all’uso corretto, ogni danno riscontrato, anche qualora dipenda da mancanza o insufficienza di opportuni interventi di manutenzione, comporta per l’utilizzatore l’obbligo del risarcimento dello stesso.
4. L’immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose e il Comune manterrà le migliorie e addizioni apportate senza l’obbligo di corrispondere alcun indennizzo.
5. Per quanto riguarda gli arredi, attrezzature e suppellettili, il Comune acquisterà al proprio patrimonio, senza alcun rimborso o indennizzo, tutto quanto non asportato dall’utilizzatore al momento della riconsegna.

Art. 32 - Norme finali e transitorie

1. Le disposizioni del presente regolamento abrogano le norme contenute in precedenti atti e/o regolamenti disciplinati la materia della concessione in uso dei locali.
2. Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute, le modifiche non sostanziali allo scopo di interpretare e dettagliare i principi ivi contenuti sono di competenza della Giunta Comunale
3. Le concessioni in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza.



4. Con riferimento alle concessioni disdette ed ai nuovi contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento saranno applicati i criteri e le modalità previste dal medesimo.
5. Qualora, in qualunque tempo, emergono occupazioni di fatto, le stesse dovranno essere ricondotte alle norme del presente regolamento entro un anno dalla data di entrata in vigore o dalla scoperta dell'occupazione, se successiva.
6. Ai fini della trasparenza amministrativa ogni anno dovranno essere resi disponibili sul sito istituzionali del Comune i dati relativi alle concessioni/locazioni riferiti all'anno precedente.

Art. 33 - Entrata in Vigore

1. Il regolamento, secondo quanto disposto dallo Statuto, è soggetto a duplice pubblicazione all'albo pretorio; dopo l'adozione della delibera in conformità delle disposizioni sulla pubblicazione della stessa deliberazione, nonché per la durata di 15 giorni dopo che la deliberazione di adozione è divenuta esecutiva.
2. Il regolamento deve essere comunque sottoposto a forme di pubblicità che ne consentano l'effettiva conoscibilità. Esso deve essere accessibile a chiunque intenda consultarlo.