



# COMUNE DI CAPO DI PONTE

PROVINCIA DI BRESCIA

## REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN COMODATO D'USO DI TERRENI COMUNALI

Approvato con deliberazione di C.C. n. 38 in data 24/09/2014



*Il Segretario*

## ARTICOLO 1

### *Ambito d'applicazione*

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione, da parte di terzi, di terreni 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.

## ARTICOLO 2

### *Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi*

1. Il Comune di Capo di Ponte è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
  - a) **Beni del demanio comunale**, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Essi, ai sensi dell' art. 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.
  - b) **Beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c. Essi, quindi, sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'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. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.
  - c) **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Essi comprendono tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie citate.

Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

Le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinate a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine.

### **ARTICOLO 3**

#### *Forme giuridiche di assegnazione*

1. La concessione in uso temporaneo dei terreni di proprietà del Comune è, di norma, effettuata come segue:

a) Per i terreni rientranti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

b) Per i terreni rientranti nella categoria beni patrimoniali indisponibili e demaniali, nella forma della concessione amministrativa tipica che deve, essenzialmente, prevedere:

- L'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse

### **ARTICOLO 4**

#### *Concessionari dei terreni comunali*

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i terreni di proprietà comunale e comunque nella disponibilità del Comune di Capo di Ponte, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. I terreni comunali, di massima, possono essere soggetti ai seguenti utilizzi:

- Utilizzo per attività agricola
- Utilizzo per attività agricola commerciale
- Utilizzo per attività del soprassuolo (legnatico, pascolo)
- Utilizzo per attività faunistico venatoria
- Utilizzo per attività di tempo libero ricreativa, turistica, sociale e associativa
- Utilizzo per attività di stoccaggio di materiale inerte

E' fatto divieto agli affittuari e gli utilizzatori di terreni comunali di procedere a sub affitto o sub concessione del bene in uso ad altro soggetto.

Costituisce diritto esclusivo dell'amministrazione comunale ogni rapporto in ordine all'utilizzo dei terreni di proprietà.

## **ARTICOLO 5**

### *Modalità di scelta del contraente*

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

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

- qualora, a seguito di pubblico incanto o trattativa privata previa gara ufficiosa, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;
- per la concessione, la locazione o il comodato di ulteriori porzioni dello stesso terreno o di terreni limitrofi e/o adiacenti, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività;
- per la modesta entità del canone annuo (massimo € 1.000,00 all'anno).

## **ARTICOLO 6**

### *Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso dei terreni comunali*

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di terreni comunali, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per terreni di caratteristiche analoghe, con apposita stima che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore del terreno da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;

- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di manutenzione, pulizia, sistemazione e/o ogni altra opera/attività destinata ad accrescere stabilmente il valore del terreno;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

2. Per i terreni concessi in uso per finalità diverse ad Enti ed Associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

## **ARTICOLO 7**

### *Concessione in comodato d'uso gratuito dei beni del patrimonio disponibile.*

1. I terreni comunali individuati nella categoria di beni del patrimonio disponibile possono essere concessi dal Comune in comodato d'uso gratuito (art. 1803 c.c.), per ragioni di interesse collettivo tutelati dall'Ente che in via generale possono essere costituiti da interessi di natura culturale, sportiva, associativa, didattica, sindacale, di promozione e valorizzazione del territorio;
2. Il contratto di comodato può prevedere degli oneri e delle prescrizioni a carico del comodatario assumendo i connotati di contratto di comodato modale;
3. La concessione in comodato deve avvenire con contratto redatto in forma scritta, registrato ai sensi della vigente normativa e con gli oneri di registrazione a carico del comodatario;
4. In presenza di due o più richieste di comodato di un bene, il Responsabile del Servizio competente dovrà tener conto delle seguenti priorità:
  - a) persona fisica residente nel comune di Capo di Ponte, persona giuridica, associazioni, enti con sede sul territorio;
  - b) qualifica di imprenditore agricolo;
  - c) attività svolte di interesse tutelato dall'Ente di natura culturale, artistica, sportiva, associativa, didattica, sindacale e politica, di promozione e valorizzazione del territorio;
  - d) diritto di prelazione per eventuale precedente contratto in itinere;
  - e) condizioni proposte dal richiedente in merito ad oneri a suo carico inerenti l'uso del bene in comodato (es. manutenzione, servizi compensativi, ecc.);
  - f) dichiarazione di indisponibilità di altro terreno;
  - g) cronologicità della richiesta.
5. L'obbligo della forma scritta, il pagamento degli oneri conseguenti e le priorità di cui ai precedenti commi 3 e 4, devono ritenersi applicabili non solo ai contratti di comodato ma anche alle locazioni e agli affitti.

## **ARTICOLO 8**

*Autorizzazione all'uso occasionale e straordinario di un bene del patrimonio disponibile.*

1. E' facoltà del Comune concedere in uso temporaneo, occasionale e comunque per motivi straordinari di contingibilità ed urgenza, i terreni di sua proprietà;
2. L'uso temporaneo, occasionale e straordinario del terreno può essere concesso a persone fisiche, persone giuridiche, enti ed associazioni portatrici di interessi tutelati dall'Ente quali:
  - a) spettacoli ed altre attività patrocinate dall'Ente;
  - b) attività di natura culturale;
  - c) attività di natura didattica;
  - d) attività di natura artistica ;
  - e) attività di natura sportiva ;
  - f) attività di natura promozionale del territorio;
3. E' facoltà del Comune, in presenza di formale richiesta di godimento temporaneo, occasionale, motivata ai sensi del precedenti due commi, concedere l'autorizzazione al godimento o l'uso temporaneo, occasionale e comunque straordinario del terreno nel rispetto del presente regolamento;
4. Tutte le richieste devono essere inoltrate almeno 30 giorni prima al Comune che disporrà attraverso l'Ufficio competente, ove necessari, l'acquisizione dei preventivi pareri tecnici;
5. Il richiedente, pena il rigetto della istanza, deve indicare in modo dettagliato :
  - a) i motivi della istanza ed i requisiti di cui al presente articolo;
  - b) eventuali elementi organizzativi inerenti manifestazioni e spettacoli di particolare rilievo con allegata documentazione che assevera la conformità delle attività e strutture alla vigente normativa di sicurezza, antinfortunistica, antincendio e di prevenzione dei rischi;
  - c) la indicazione del responsabile dell'iniziativa sottoscrittore della istanza;
  - d) il personale eventualmente impiegato;
  - e) il responsabile della sicurezza e della prevenzione antinfortunistica che se non indicato farà capo al proponente la richiesta;
  - f). la data dell'evento e la durata di breve entità dell'uso del terreno;
6. I richiedenti sono obbligati ad osservare ogni diligenza in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso al Comune e restituirlo nelle condizioni in cui è stato loro consegnato.

## **ARTICOLO 9**

*Individuazione delle tariffe per l'uso temporaneo ed occasionale del patrimonio disponibile per attività dei terzi con scopo di lucro.*

1. E' prerogativa dell'Ente comunale stabilire le tariffe per l'uso temporaneo ed occasionale da parte dei terzi, per scopi di natura commerciale, professionale, pubblicitario e comunque per scopo di lucro.

2. E' inoltre prerogativa dell'Ente comunale prevedere il versamento di cauzioni o garanzie a tutela del bene pubblico concesso temporaneamente, in funzione dell'attività per la quale il bene medesimo viene accordato.

## **ARTICOLO 10**

### *Obblighi del concessionario*

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei terreni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;

b) l'assunzione di tutti gli oneri e le eventuali spese contrattuali;

c) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;

d) il pagamento delle eventuali utenze a servizio del terreno;

e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, qualora il terreno venga utilizzato per lo svolgimento attività che comportano rischi e/o pregiudizi per i terzi;

2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai punti che precedono comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

## **ARTICOLO 11**

### *Determinazione dei canoni di locazione/affitto/concessione*

1. Al fine di garantire la trasparenza e la parità di trattamento nella concessione di terreni a privati che ne facciano richiesta, fatta salva la possibilità di futuri adeguamenti, vengono stabiliti i canoni annui per la concessione dei terreni comunali in affitto/locazione.

Ai fini della determinazione del canone, i terreni vengono distinti in funzione della loro reale utilizzazione:

Terreni con vocazione agricola (da intendersi ricompresi anche i terreni individuati in altre zone urbanistiche oltre alle zone E, se utilizzate per fini agricoli, a prato o giardino, orto ecc.):

fino a mq. 200                      fino a €/anno 75,00 proporzionalmente alla superficie

da mq. 201 a 1000                da €/anno 75,00 a €/anno 150,00 proporzionalmente alla superficie

oltre i 1000 mq.                  €/mq. 0,10 all'anno

Terreni con vocazione forestale/boschiva:                      €/mq. 0,10 all'anno

Terreni con vocazioni diverse (produttive, servizi pubblici o altro): da stabilirsi volta per volta previa perizia dell'Ufficio Tecnico

## **ARTICOLO 12**

### *Dutata dei contratti di locazione/affitto/concessione*

Salvo diverse esigenze specifiche dell'Ente e/o dei richiedenti, la durata contrattuale delle locazioni è di anni sei, eventualmente prorogabili di altri sei previo consenso scritto di entrambe le parti.

Per quanto riguarda le concessioni di terreni in comodato, da durata non potrà in ogni caso essere superiore a anni venti.

## **ARTICOLO 13**

### *Normativa transitoria e finale*

1. Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

Capo di Ponte, 24.09.2014