

COMUNE DI OSSIMO (BS)

REGOLAMENTO

PER LA LOCAZIONE, L'AFFITTO O IL COMODATO DI TERRENI E FABBRICATI AD USO RURALE DI PROPRIETA' COMUNALE

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

- 1 Il presente Regolamento disciplina la fruizione, da parte di terzi, di terreni e fabbricati ad uso rurale di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale, in regime di locazione, affitto o comodato.
- 2 Per quanto concerne la fruizione dei terreni comunali, l'ambito di utilizzo è quello disciplinato dal successivo articolo 3 comma 2.
- 3 Per quanto concerne la fruizione dei fabbricati ad uso rurale, l'ambito di utilizzo è quello disciplinato dal successivo articolo 3 comma 3.
- 4 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

Forme giuridiche di assegnazione

- 1 Per i terreni e i fabbricati ad uso rurale rientranti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, le forme giuridiche di assegnazione, nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile sono i seguenti :
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.).

ARTICOLO 3

Utilizzo 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 e i fabbricati ad uso rurale

di proprietà comunale e comunque nella disponibilità del Comune di Ossimo, possono essere dati 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 di massima, sono soggetti ai seguenti utilizzi:
 1. Utilizzo per attività agricola
 2. Utilizzo per attività agricola commerciale
 3. Utilizzo per attività del soprassuolo (legnatico, pascolo)
 4. Utilizzo per attività faunistico venatoria
 5. Utilizzo per attività di tempo libero ricreativa, turistica, sociale e associativa
- 3 I fabbricati ad uso rurale, di massima, fatte salve ulteriori altre destinazioni autorizzate dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione sono soggetti ai seguenti utilizzi:
 6. Utilizzo per attività agricola
 7. Utilizzo per attività agricola commerciale
- 4 E' fatto divieto agli affittuari e agli utilizzatori dei terreni e dei fabbricati ad uso rurale comunali di concedere in sub affitto il bene in uso ad altro soggetto.

ARTICOLO 4

Modalità di scelta del contraente nei contratti di Locazione/Affitto

- 1 L'affitto e la locazione di terreni e/o dei fabbricati ad uso rurale avviene, di norma, mediante pubblico incanto a seguito di deliberazione della Giunta Comunale che individua l'importo minimo da richiedere in sede di gara, previa relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 2 L'affidamento a trattativa privata diretta, con un unico soggetto nei seguenti casi:
 - qualora, a seguito di pubblico incanto non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;
 - per l'affitto o la locazione di ulteriori porzioni dello stesso terreno/fabbricato o di terreni/fabbricati 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 € 300,00 all'anno determinati da relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale).

L'affidamento a trattativa privata diretta avverrà mediante provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico, previa presentazione di apposita istanza da parte del soggetto interessato e sentita la Giunta Comunale.

ARTICOLO 5

Determinazione dei corrispettivi dei contratti

- 1 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 relazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - valore dei terreni e dei fabbricati ad uso rurale da concedere in uso;
 - parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di locazione/affitto: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
 - 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;
- 2 L'Ufficio Tecnico dovrà altresì determinare, in fase di redazione della Relazione Tecnica, l'importo della fidejussione.

ARTICOLO 6

Comodato d'uso gratuito

- 1 I terreni e i fabbricati ad uso rurale 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 Il comodato deve avvenire con contratto redatto in forma scritta;
- 4 In presenza di due o più richieste di comodato di un bene, il Responsabile del Servizio Tecnico sentita la Giunta Comunale dovrà tener conto delle seguenti priorità:
 - a) persona fisica residente nel comune di Ossimo, 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 7

Obblighi del concessionario

- 1 I contratti di affitto/locazione/concessione in uso a terzi dei terreni ed immobili ad uso rurale di proprietà comunale, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - l'assunzione di tutti gli oneri e le eventuali spese contrattuali;
 - l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - il pagamento delle eventuali utenze a servizio del terreno/immobile;
 - la stipulazione di apposita fidejussione a garanzia del corretto utilizzo del fabbricato e la manutenzione dello stesso, il cui valore sarà da determinarsi come stabilito all'art.5 comma 2. del presente Regolamento;
- 2 Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai punti che precedono comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 8

Determinazione dei canoni di locazione/affitto/concessione

- 1 Per la concessione di terreni e dei fabbricati ad uso rurale a richiedenti che di volta in volta ne facciano richiesta, la determinazione dei canoni di locazione/affitto/concessione viene demandata alla Giunta Comunale previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico.

ARTICOLO 9

Durata dei contratti di locazione/affitto

- 1 Salvo diverse esigenze specifiche dell'Ente e/o dei richiedenti, la durata contrattuale dei terreni e dei fabbricati ad uso rurale è di anni sei, eventualmente prorogabili di altri sei previo consenso scritto di entrambe le parti.

ARTICOLO 10

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 e i fabbricati ad uso rurale di sua proprietà;
- 2 L'uso temporaneo, occasionale e straordinario del terreno e/o degli immobili ad uso rurale può essere concesso a persone fisiche, persone giuridiche, enti ed associazioni portatrici di interessi tutelati dall'Ente quali:
- spettacoli ed altre attività patrocinate dall'Ente;
 - attività di natura culturale;
 - attività di natura didattica;
 - attività di natura artistica ;
 - attività di natura sportiva ;
 - 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 nel rispetto del presente regolamento;
- 4 Tutte le richieste devono essere inoltrate almeno 15 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 :
- ❖ i motivi della istanza ed i requisiti di cui al presente articolo;
 - ❖ 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;
 - ❖ la indicazione del responsabile dell'iniziativa sottoscrittore della istanza;
 - ❖ il personale eventualmente impiegato;
 - ❖ il responsabile della sicurezza e della prevenzione antinfortunistica che se non indicato farà capo al proponente la richiesta;

- ❖ 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.
- 7 La Giunta Comunale provvederà con apposita deliberazione alla determinazione delle tariffe per l'uso temporaneo ed occasionale del patrimonio disponibile.

ARTICOLO 11

Normativa transitoria e finale

- 1 I contratti stipulati o rinnovati 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 ai contratti disdettati ed ai nuovi contratti saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
- 3 Per quanto non qui espressamente previsto si richiamano le norme del Codice Civile e le disposizioni specifiche di settore che regolano tali tipi di contratti.
- 4 Il presente regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione all'albo pretorio on-line della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Approvato con delibera di Consiglio
Comunale n. 37 in data 20.12.2014