

COMUNE DI BORNO
Provincia di Brescia



REGOLAMENTO PER
L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE

CAPO I – DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 1 – FINALITÀ

1. Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Borno, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione e/o comodato a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività anche sociale e di razionalizzazione delle risorse.

2. Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale in materia, oltreché al presente Regolamento per quanto non disposto dalla citata legislazione e comunque compatibilmente con essa.

ART. 2 – TIPOLOGIA DEI BENI

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.

2. Ciascun bene appartenente al demanio comunale, al patrimonio indisponibile (quali quelli destinati a sede di uffici pubblici, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio quali le scuole in attività) o al patrimonio disponibile può, con specifico provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

3. Il Comune può inoltre dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente Regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione precaria), purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato con il Comune.

ART. 3 – FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE

1. Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia. I beni appartenenti al patrimonio disponibile possono altresì essere concessi in comodato d'uso sia oneroso (ove si richieda unicamente un contributo correlato a rimborso spese per l'occupazione ed in casi specifici a carattere temporaneo ed in situazioni d'urgenza rispetto a cui dovrà esprimersi in merito la Giunta Comunale) che gratuito solo nei confronti di Enti, Associazioni, Organizzazioni od altre conformazioni giuridiche (escluse società ed imprese sociali) senza scopo di lucro e secondo le condizioni più avanti definite nel Capo III terzo del presente Regolamento.

2. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è invece effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità e l'eventuale corrispettivo della concessione;
- b) la durata e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

3. La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

4. La locazione e/o la concessione in uso ai sensi dei commi precedenti avranno comunque luogo mediante atto autorizzativo della Giunta Comunale in ordine alla volontà di avviare il procedimento di messa a disposizione del bene dopo averne valutato la non funzionalità

dello stesso al soddisfacimento di esigenze pubbliche a cui poi dovrà seguire una procedura pubblica promossa dal Responsabile del Servizio Tecnico ad individuare, secondo i criteri stabiliti nel presente Regolamento e nel successivo avviso, i soggetti a cui affidare la disponibilità degli immobili comunali al fine di garantire la massima trasparenza di assegnazione.

ART. 4 – DURATA E REVOCA DEI CONTRATTI E DISPOSIZIONI PER COMODATI O CONCESSIONI IN USO PRECARIO PER ESIGENZE TEMPORANEE

1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia, nonché dagli atti autorizzativi disposti dalla Giunta Comunale a seguito dell'avvio delle procedure di assegnazioni del bene indicate all'ultimo periodo del precedente articolo.

2. Per casi specifici e particolari di volta in volta valutabili in relazione alla particolare esigenza che si ripropone, l'Ente per mezzo di propria delibera giuntale, potrà concedere propri immobili eventualmente inutilizzati e disponibili a soggetti deboli, enti o società partecipate in comodato d'uso od in concessione in uso precario con il solo fine di superare eventuali situazioni di precarietà e/o difficoltà momentanee che dovranno essere puntualmente rappresentate nelle istanze da parte dei soggetti interessati.

Con riferimento a tali contratti, l'Amministrazione Comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno quattro mesi, la concessione d'uso qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione Comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

3. E' prevista inoltre la revoca dell'assegnazione:

a) nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;

b) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;

c) nei casi di reiterato ritardo della prestazione da parte del concessionario (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per il pagamento delle spese di gestione a carico del medesimo ove previste).

4. La durata massima dei rapporti di concessione in uso precario o di comodato d'uso viene fissata di norma in 4 (quattro) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione in uso precario e/o comodato d'uso se non in caso di particolari esigenze sopravvenute rispetto alla condizione iniziale di assegnazione; in tali casi l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno 30 giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale.

6. Di norma i contratti di comodato d'uso (diversi da quelli affidati ad enti od organismi non aventi fini di lucro di cui ai successivi articoli) sono onerosi e dovranno prevedere un canone a rimborso delle spese relative al mantenimento (es utenze, pulizia, etc.) e saranno soggette al pagamento delle tasse comunali (es Tari).

ART. 5 – DIVERSE FINALITA' DI ASSEGNAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri programmi o progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni possono essere

assegnati/concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione o altra Organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli propri del Comune. In particolare vengono individuate le seguenti due partizioni possibili:

- beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo o comunque non di lucro normati dal Capo III del presente Regolamento;
- beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro normati dal Capo II del presente Regolamento.

CAPO II – DISPOSIZIONI PER BENI CONCESSI PER FINI COMMERCIALI, AZIENDALI O COMUNQUE DI LUCRO

ART. 6 – DETERMINAZIONE DEI CANONI E OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene oggetto di assegnazione di cui al presente Capo, è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe determinato sulla base di apposita perizia o relazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La valutazione di stima sottoscritta da un tecnico dell'Ufficio competente, tiene conto dei seguenti criteri valutativi:

- a) valore immobiliare del bene da assegnare;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro;
- c) ulteriori elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.

Il giudizio di stima costituisce documento endoprocedimentale.

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.

L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà per il Comune di Borno di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune.

Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso o locato senza uno speciale ed esplicito consenso scritto del Comune, il quale può, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

ART. 7 – CRITERI PER ASSEGNAZIONE DI LOCALI PER ATTIVITA' AVENTI SCOPO DI LUCRO

1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati di norma mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.

2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto concorso o forme selettive analoghe.

3. L'Amministrazione Comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

4. Non sarà possibile stipulare contratti di durata inferiore a quella minima previste dal Codice Civile in relazione alla tipologia di locazione e non sarà possibile prevedere la clausola del rinnovo automatico determinando la scadenza sempre la necessità di procedere con una nuova procedura di assegnazione governata dall'evidenza pubblica. Nei contratti da stipulare sarà tuttavia possibile altresì prevedere diritti di prelazione con riferimento al locatario/concessionario uscente sia rispetto alla potenziale vendita dell'immobile sia al rinnovo della sua locazione nei termini indicati al successivo articolo.

I contratti di locazione dovranno altresì prevedere la clausola di adeguamento automatico dei prezzi all'indice ISTAT.

5. Durante il periodo locativo di norma non potrà essere ceduto il contratto od il ramo d'azienda dell'attività salvo espressa autorizzazione da parte dell'Ente comunale con determina del Responsabile del Servizio Affari Generali che potrà autorizzare tali cessioni unicamente in caso di riscontro dei requisiti soggettivi in capo al nuovo soggetto ed alla verifica del completo saldo di ogni pendenza locativa e tributaria del titolare del contratto nei confronti dell'ente. Non è in ogni caso ammessa la sub-locazione dei locali.

ART. 8 – MODALITA' E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

1. La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta. Sulla scorta di motivate esigenze, l'assegnazione potrà altresì avvenire anche a mezzo di ulteriori criteri che comportino la determinazione di punteggi economici e la formulazione di un'offerta economicamente vantaggiosa entro la quale la componente del prezzo non potrà pesare meno del 35% del massimo punteggio attribuibile.
2. Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali deve essere abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ed in capo ad esso:
 - non devono sussistere le cause di esclusione automatica dalle negoziazioni pubbliche definite dall'art. 94 del codice dei contratti (D.Lgs. n. 36/2023 e smi).
 - dovrà essere in regola con il pagamento delle tasse ed imposte comunali.

Art. 8BIS – DIRITTO DI PRELAZIONE

1. L'esercizio del diritto di prelazione a favore del locatario/conducente/concessionario uscente potrà essere attivato in sede di gara unicamente se il predetto soggetto in costanza di contratto abbia pagato in maniera puntuale il canone all'Ente e non residuo in capo ad esso pendenze tributarie od impositive comunali.
2. L'esercizio del diritto è consentito al titolare dello stesso con riferimento alla migliore offerta ottenuta dal Comune e risultante dal verbale di aggiudicazione provvisoria; la prelazione può essere fatta valere entro un termine perentorio non inferiore a quindici giorni (o diverso termine se previsto da una norma), a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali economiche od esecutive dell'alienazione o della locazione. Il titolare della prelazione non può proporre modificazioni o integrazioni alla proposta risultata vincente all'esito del procedimento di gara.

ART. 9 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA GARA

Per essere ammessi alla gara i concorrenti, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti nel singolo avviso d'asta, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale si attesta che:

- a) è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nel capitolato speciale, consultabile presso gli Uffici Comunali competenti, e vengono accettate tutte le condizioni ivi previste;
- b) il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, si è accertato personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
- c) nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art.

444 del Codice di Procedura Penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;

d) non ci sono liti pendenti con il Comune;

e) il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso richiesto compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;

f) nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persona/e designata/e a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;

g) si autorizza l'Amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi della Legge n. 675/96 per i fini legati al regolare svolgimento della gara;

h) il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

Le predette dichiarazioni possono essere autocertificate in un'unica dichiarazione. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione Comunale procederà, in conformità alle verifiche previste dalla vigente normativa.

ART. 10 – CAUZIONI

1. Per essere ammessi alla gara i concorrenti devono dimostrare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 30% (trenta per cento) del canone annuo posto a base di gara, secondo le modalità previste nel bando di gara.

2. La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto e quindi svincolata; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate a seguito dello svolgimento della gara.

3. Al momento della stipula del contratto deve prestarsi la cauzione definitiva pari a **quattro** mensilità di canone, che resta vincolata per tutta la durata del contratto e potrà essere definitivamente incamerata in caso di insolvenza per il relativo importo residuante a debito.

ART. 11 – SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

1. La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione deve aver luogo entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione Comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente Ufficio.

2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si rendesse disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamerare la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e procedere all'interpello dei soggetti di seguito eventualmente classificati in graduatoria o procedere ad una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

3. In caso di scorrimento della graduatoria il canone da prendere a riferimento sarà quello offerto dal concorrente offerto in sede di gara.

CAPO III – DISPOSIZIONI PER BENI CONCESSI PER FINALITÀ D'INTERESSE PUBBLICO, SOCIALE, AGGREGATIVO, CULTURALE, SPORTIVO O COMUNQUE NON DI LUCRO

ART. 12 – IDENTIFICAZIONE DELLE FINALITÀ E DEI SOGGETTI LEGITTIMANTI LE ASSEGNAZIONI

1. In deroga al principio della fruttuosità dei beni pubblici, sancito dall'art. 32, comma 8, della Legge n. 724/1994, i beni di proprietà comunale che non risultino utilizzati per fini istituzionali e che, per la loro natura o conformazione, non siano idonei ad essere valorizzati sul mercato, possono essere concessi in comodato d'uso gratuito a Organismi, Enti, Associazioni e soggetti senza fini di lucro. Tale concessione può avvenire anche in forma parziale o frazionata, ad esempio mediante l'assegnazione di singoli locali o spazi all'interno di edifici comunali.

2. L'assegnazione trova la sua giustificazione nella c.d. *redditività sociale* che il bene pubblico è così in grado di generare, configurandosi come interesse pubblico equivalente, o persino superiore, a quello perseguito attraverso lo sfruttamento economico. Essa si fonda, altresì, sul principio di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118 della Costituzione, volto a promuovere le libere forme associative impegnate nella cura di interessi generali della comunità. In tale prospettiva, l'agevolazione concessa dall'Amministrazione alle Associazioni e agli Enti non profit si traduce in un sostegno concreto allo svolgimento delle loro attività statutarie a favore della popolazione residente, radicando così l'interesse pubblico nel diretto beneficio dei cittadini.

3. Possono pertanto ambire all'assegnazione degli immobili comunali in comodato d'uso le Associazioni riconosciute e non, Organismi, Fondazioni ed altri soggetti di altra conformazione giuridica (ad esclusione delle imprese sociali) NON aventi scopo di lucro e che:

- operino sul territorio comunale e siano eventualmente iscritte al Registro Comunale delle Associazioni od in alternativa, al RUNTS in qualità di Enti del Terzo Settore ex art. 4 del D.Lgs. n. 117/2017;

- abbiano quale scopo sociale della propria attività la promozione turistica del territorio, la promozione dell'attività sportiva, la promozione sociale, la promozione culturale, l'assistenza e la solidarietà sociale, lo sviluppo delle attività artistiche anche musicali o ricreative di interesse sociale;

- s'impegnino alla "*remunerazione sociale*" degli spazi concessi così come richiamato nel successivo articolo a pena di risoluzione contrattuale.

4. I beni assegnati ai soggetti individuati potranno essere utilizzati per insediarvi la propria sede od in ogni caso effettuare riunioni od incontri funzionali allo svolgimento dell'attività di riferimento dell'Associazione ma non si potrà di contro, ammetterne un uso diverso quale ad esempio quello ricreativo dei singoli associati.

ART. 13 - PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E REMUNERAZIONE SOCIALE

Le assegnazioni di immobili o stabili comunali alle Associazioni identificate al precedente articolo dovrà articolarsi secondo il seguente percorso amministrativo.

La Giunta Comunale dovrà procedere ad avviare il procedimento di assegnazione degli spazi comunali, identificando l'immobile/gli immobili da porre in assegnazione dopo averne valutato la non utilità per propri fini istituzionali e la durata massima dell'eventuale assegnazione eventualmente indicando dei criteri generali di assegnazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà ad avviare un procedimento comparativo mediante promozione di avviso ad evidenza pubblica contenente le condizioni di assegnazione sulla base degli eventuali criteri generali definiti dalla Giunta, l'identificazione precisa degli spazi da assegnare e le condizioni di preferenza rispetto a potenziali interessati.

Condizione necessaria di assegnazione atta a dimostrare la "remunerazione sociale" del beneficio concesso qualificabile come baratto amministrativo a compensazione dell'utilità economica derivante dovrà essere rappresentato dalla disposizione dall'Associazione/Organismo interessata ad eseguire durante tutto l'arco del periodo di comodato/concessione opere, servizi od attività di utilità sociale per l'ente che potranno spaziare da piccole opere di manutenzione di aree verdi o di gioco di proprietà dell'ente, o di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli stabili assegnati o delle aree esterne od altre attività in grado di rifondere la collettività con utilità d'interesse generale.

Del riscontro della sussistenza delle attività di remunerazione sociale dovrà essere data puntuale evidenza non solo in occasione dell'avviso di selezione (configurando eventuale criterio di preferenza in ordine alla priorità di assegnazione), ma durante tutto il periodo di durata del contratto di comodato che dovrà formalizzare l'occupazione degli spazi e che la cui assenza determinerà causa di risoluzione contrattuale.

ART. 14 – VERIFICA DELLO STATO DELLE ASSEGNAZIONI IN COMODATO

1. L'Amministrazione Comunale verificherà periodicamente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito con riferimento agli obblighi remunerativi di cui al precedente articolo anche ai fini della contestazione dell'insussistenza.

A tale scopo le Associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, su eventuale richiesta dello stesso una relazione sulle attività svolte e su quelle programmate a comprova del riscontro fattivo degli obblighi posti a loro carico.

La risoluzione contrattuale potrà altresì essere avviata dal Comune in caso di non uso del bene o riscontro uso non conforme dello stesso.

ART. 15 – NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Le concessioni in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza.

2. 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 previsti dal medesimo.