



COMUNE DI GIANICO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI A SOGGETTI TERZI

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale
in data 28.09.2026 n.28

TITOLO I — DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 — Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri, le procedure e le modalità per la concessione in uso a soggetti terzi dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile del Comune di Gianico, ivi comprese le sale, i locali e gli spazi comunali destinati a uso occasionale o ricorrente.

2. Il Regolamento si ispira ai principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, proporzionalità, buon andamento dell'azione amministrativa (art. 97 Cost., art. 1 L. 241/1990) e di sussidiarietà orizzontale (art. 118, comma 4, Cost.), nel rispetto dell'art. 12 della legge 7 agosto 1990, n. 241 in materia di concessione di vantaggi economici a soggetti pubblici e privati.

3. Il Regolamento intende altresì dare attuazione, per quanto applicabile, all'art. 71 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore), in materia di concessione in comodato di beni immobili pubblici non utilizzati per fini istituzionali agli enti del Terzo Settore.

Art. 2 — Ambito di applicazione

1. Sono oggetto del presente Regolamento:

- i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, destinati a una funzione o a un servizio pubblico (es. edifici scolastici, edifici a destinazione sociale, educativa, culturale, sportiva);
- i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune, non destinati a fini istituzionali;
- le sale, i locali e gli spazi comunali destinati a uso occasionale, temporaneo o ricorrente da parte di soggetti terzi (Titolo IV).

2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento i beni demaniali in senso stretto (art. 822 c.c.), i beni oggetto di procedure di affidamento di servizi pubblici locali disciplinate dal D.Lgs. 201/2022 e dal Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023), nonché gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, disciplinati da normativa di settore.

Art. 3 — Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per:

- “soggetti terzi”: ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione, fondazione o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli istituzionali propri del Comune;
- “enti senza scopo di lucro”: associazioni riconosciute e non riconosciute, comitati, fondazioni ed altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, ivi compresi gli Enti del Terzo Settore iscritti al RUNTS, ove applicabile;
- “concessione amministrativa”: il provvedimento con cui il Comune attribuisce a un soggetto terzo il godimento temporaneo di un bene del patrimonio indisponibile, nel rispetto della relativa destinazione pubblica;
- “comodato”: il contratto, disciplinato dagli artt. 1803 e seguenti del Codice civile, con cui il Comune concede in uso gratuito un bene del proprio patrimonio a un soggetto terzo, che si obbliga a restituirlo alla scadenza convenuta.

TITOLO II — PRINCIPI E CRITERI GENERALI

Art. 4 — Principi generali

1. La concessione in uso di beni comunali a soggetti terzi avviene nel rispetto dei seguenti principi:

- pubblicità e trasparenza dei criteri di assegnazione, predeterminati e resi pubblici ai sensi dell'art. 12 L. 241/1990;
- imparzialità e parità di trattamento tra soggetti che si trovino in condizioni analoghe;
- motivazione puntuale dei provvedimenti, con particolare riguardo ai casi di affidamento diretto senza procedura comparativa;
- economicità e buon andamento, salva la possibilità di concessioni a titolo gratuito o agevolato quando l'interesse pubblico perseguito sia equivalente o superiore a quello economico, in assenza di scopo di lucro del beneficiario.

Art. 5 — Forme di utilizzo del bene

1. L'utilizzazione dei beni del patrimonio disponibile da parte di terzi avviene, di norma, secondo gli istituti tipici del diritto privato (locazione, comodato), nel rispetto delle disposizioni del Codice civile e delle leggi speciali di settore.

2. L'utilizzazione dei beni del patrimonio indisponibile, in quanto destinati a una funzione o a un servizio pubblico, avviene mediante concessione amministrativa, eventualmente accompagnata da convenzione attuativa che disciplini gli aspetti gestionali del rapporto.

Art. 6 — Onerosità e gratuità

1. La concessione in uso di beni comunali è, di norma, a titolo oneroso, mediante corresponsione di un canone determinato in base ai criteri stabiliti dalla Giunta comunale con apposito atto di indirizzo, tenuto conto della tipologia del bene, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso.

2. La concessione a titolo gratuito, in deroga al comma 1, è ammessa nei confronti di enti senza scopo di lucro che svolgano, in via esclusiva o principale, attività di interesse generale a beneficio della comunità, quando l'interesse pubblico perseguito attraverso la concessione gratuita risulti equivalente o superiore rispetto a quello conseguibile mediante lo sfruttamento economico del bene (cfr. Corte dei conti, Sez. reg. contr. Molise, delib. n. 1/2015/PAR; Corte dei conti, Sez. reg. contr. Marche, delib. n. 161/2024/PAR).

3. La gratuità è in ogni caso subordinata: all'assenza di scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto beneficiario nell'immobile; alla compatibilità dell'uso con la destinazione del bene; all'assunzione, a carico del beneficiario, degli oneri di manutenzione ordinaria e delle utenze, salvo diversa motivata determinazione.

TITOLO III — CONCESSIONE DI IMMOBILI A DESTINAZIONE VINCOLATA PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE

Art. 7 — Soggetti beneficiari

1. Possono essere beneficiari delle concessioni disciplinate dal presente Titolo gli enti senza scopo di lucro di cui all'art. 3, che esercitino, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale nell'immobile oggetto di concessione, quali, a titolo esemplificativo, attività educative, scolastiche, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali o sportive.

Art. 8 — Procedura ordinaria

1. Salvi i casi di affidamento diretto di cui al successivo art. 9, l'individuazione del soggetto concessionario avviene mediante avviso pubblico, recante i criteri di valutazione delle istanze, pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune per almeno trenta giorni.

Art. 9 — Affidamento diretto: casi di deroga alla procedura comparativa

1. Il Comune può procedere all'affidamento diretto, senza previo avviso pubblico, quando ricorra almeno una delle seguenti condizioni, da motivare puntualmente nel provvedimento di concessione:

- l'immobile sia stato realizzato o acquisito specificamente per essere destinato allo svolgimento, da parte di un determinato soggetto, di un'attività di interesse generale già da questo svolta in modo continuativo sul territorio comunale, in assenza di soluzione di continuità nella relativa gestione;
- il soggetto beneficiario sia l'unico, sul territorio comunale, a svolgere stabilmente l'attività di interesse generale cui il bene è destinato, di guisa che non sussistano, in concreto, soggetti terzi potenzialmente interessati alla gestione di quello specifico immobile per quella specifica finalità;
- la concessione sia diretta a dare continuità a un rapporto di sostegno già da tempo instaurato tra il Comune e l'ente beneficiario, nell'ambito dei principi di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118, comma 4, Cost.;
- ricorrano le condizioni di cui all'art. 71, comma 2, del D.Lgs. 117/2017, qualora il beneficiario sia iscritto al RUNTS.

2. Il provvedimento di affidamento diretto dà atto, in motivazione, della sussistenza dei presupposti di cui al comma 1, dell'assenza di scopo di lucro nell'attività svolta dal beneficiario, nonché delle ragioni per cui l'interesse pubblico perseguito risulta equivalente o superiore rispetto a quello economico ricavabile da un diverso utilizzo del bene.

Art. 10 — Contenuto della concessione

1. L'atto di concessione e l'eventuale convenzione attuativa disciplinano, in particolare:

- la durata della concessione e le eventuali modalità di rinnovo;
- la destinazione d'uso vincolata del bene, con divieto di mutamento senza preventiva autorizzazione comunale;
- gli obblighi di manutenzione ordinaria a carico del concessionario e di manutenzione straordinaria a carico del Comune, salvo diversa pattuizione;
- l'assunzione, a carico del concessionario, delle utenze e degli oneri di gestione corrente;
- l'obbligo di stipulare idonea copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi e per i rischi connessi all'utilizzo dell'immobile;
- il divieto di cessione, sublocazione o subconcessione a terzi, salvo espressa autorizzazione;
- le condizioni e modalità di revoca anticipata per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 21-quinquies L. 241/1990, e le conseguenze della cessazione dell'attività di interesse generale svolta dal concessionario;
- le modalità di riconsegna del bene alla scadenza o in caso di revoca.

Art. 11 — Durata

1. La durata della concessione è stabilita nel provvedimento di assegnazione in relazione alla natura dell'attività svolta e all'entità degli eventuali investimenti posti a carico del

concessionario, fermi restando gli eventuali limiti massimi previsti dalla normativa di settore (cfr., per gli ETS, il limite di durata di cui all'art. 71, comma 2, D.Lgs. 117/2017).

TITOLO IV — SALE, LOCALI E SPAZI COMUNALI PER USO OCCASIONALE O RICORRENTE

Art. 12 — Oggetto e soggetti ammessi

1. Il presente Titolo disciplina la concessione in uso temporaneo, occasionale o ricorrente, di sale, locali e spazi comunali (a titolo esemplificativo: sala consiliare, sale polifunzionali, locali destinati ad attività associative) per lo svolgimento di riunioni, iniziative, eventi e attività di carattere culturale, sociale, ricreativo, formativo o istituzionale.

2. Possono richiedere la concessione delle sale e dei locali comunali: enti pubblici; associazioni, fondazioni, comitati ed altri enti senza scopo di lucro operanti sul territorio comunale o a beneficio della comunità; partiti e movimenti politici; soggetti privati, persone fisiche o giuridiche, per iniziative private o a carattere commerciale, nei limiti e con le modalità di cui al successivo art. 13.

Art. 13 — Gratuità per soggetti senza scopo di lucro

1. La concessione in uso delle sale, dei locali e degli spazi comunali è a titolo gratuito quando la richiesta provenga da enti senza scopo di lucro di cui all'art. 3, per lo svolgimento di attività rientranti nei propri fini statutari, prive di finalità di lucro diretto o indiretto.

2. Resta a carico del soggetto richiedente, anche in caso di gratuità dell'uso, il pagamento delle spese vive eventualmente sostenute dal Comune in relazione allo specifico utilizzo (a titolo esemplificativo: consumi energetici straordinari, servizio di custodia/apertura, pulizie straordinarie), ove quantificabili e preventivamente comunicate al richiedente.

3. Per i soggetti diversi da quelli di cui al comma 1 (soggetti privati, attività a carattere commerciale, partiti e movimenti politici per iniziative non istituzionali), la concessione è a titolo oneroso secondo le tariffe approvate dalla Giunta comunale.

Art. 14 — Modalità di richiesta e assegnazione

1. La richiesta di concessione è presentata al Comune, con indicazione del soggetto richiedente, della finalità dell'utilizzo, della data e degli orari richiesti, con congruo anticipo rispetto alla data dell'evento.

2. In caso di richieste concorrenti per la medesima data, ha precedenza, nell'ordine: l'utilizzo per finalità istituzionali del Comune; le iniziative patrocinate dal Comune; le richieste pervenute in ordine cronologico.

3. Il Comune si riserva la facoltà di non assegnare l'uso dei locali per iniziative incompatibili con il decoro, l'ordine pubblico, il buon costume, o comunque in contrasto con le finalità istituzionali dell'Ente.

Art. 15 — Obblighi del concessionario e responsabilità

1. Il soggetto concessionario è responsabile della custodia dei locali e delle attrezzature durante il periodo di utilizzo, e risponde di eventuali danni arrecati, salvo l'usura derivante dal normale utilizzo.

2. È fatto divieto di subconcedere a terzi l'uso dei locali assegnati e di destinarli a finalità diverse da quelle dichiarate nella richiesta.

3. Il Comune non risponde per oggetti o beni lasciati incustoditi nei locali concessi.

TITOLO V — COMPETENZE E PROCEDIMENTO

Art. 16 — Competenza del Consiglio comunale

1. Sono di competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), del D.Lgs. 267/2000, le concessioni di beni immobili di cui al Titolo III aventi durata pluriennale e relative a beni di rilevante valore patrimoniale, nonché ogni atto di indirizzo generale relativo ai criteri di assegnazione di cui al presente Regolamento.

Art. 17 — Delega al Responsabile del servizio per le concessioni minori

1. Sono delegate al Responsabile del servizio competente in materia di patrimonio:

- l'adozione dei provvedimenti di concessione in uso delle sale, dei locali e degli spazi comunali di cui al Titolo IV, comprese le relative determinazioni di gratuità od onerosità secondo i criteri stabiliti dal presente Regolamento;
- l'adozione degli atti applicativi e di gestione corrente delle concessioni di cui al Titolo III, una volta intervenuta la deliberazione consiliare di assegnazione (stipula del contratto, gestione delle scadenze, verifica del rispetto delle condizioni convenute);
- le concessioni di durata non superiore a un anno e non rinnovabili tacitamente, relative a beni patrimoniali disponibili di modesto valore, secondo criteri ulteriormente specificabili con atto di Giunta.

2. Restano riservati al Consiglio comunale, in ogni caso, i provvedimenti relativi a beni del patrimonio indisponibile destinati a servizi pubblici essenziali e le concessioni di durata superiore a un anno relative ai beni di cui al Titolo III.

Art. 18 — Pubblicità e trasparenza

1. I criteri di assegnazione, gli avvisi pubblici e i provvedimenti di concessione adottati ai sensi del presente Regolamento sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune, ai sensi dell'art. 12 L. 241/1990 e del D.Lgs. 33/2013, con particolare riguardo alle concessioni a titolo gratuito.

TITOLO VI — DISPOSIZIONI FINALI

Art. 19 — Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni del Codice civile, della legge 7 agosto 1990, n. 241, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, nonché le altre disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 20 — Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, successivamente all'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.