



# COMUNE DI SETTEFRATI

(PROVINCIA DI FROSINONE)

Via G. Marconi n.38 -03040 SETTEFRATI (FR)

C.F.: 82000930600 - Tel. 0776 695001 - Fax 0776 690492

e.mail: [comune.settefrati@libero.it](mailto:comune.settefrati@libero.it) - [www.comune.settefrati.fr.it](http://www.comune.settefrati.fr.it)

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 12 del 16.07.2014

**OGGETTO:** concessioni immobili comunali. Determinazioni.

L'anno duemilaquattordici il giorno sedici del mese di luglio alle ore 20,30, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione straordinaria, previa l'osservanza di tutte le formalità del vigente ordinamento delle autonomie locali furono oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello risultano presenti ed assenti:

numero d'ordine	COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
1	RICCARDO FRATTAROLI	SI	
2	GABRIELE MARTELLI	SI	
3	DANILO SOCCI	SI	
4	ANNAMARIA MALIZIA	SI	
5	DAMIANO COLAROSSO	SI	
6	UGO SOCCI	SI	
7	CESIDIO MALIZIA	SI	
8	GIUSEPPE IANNOZZI	SI	
9	AUSILIA VITTI	SI	
10	STEFANO GENTILE	SI	
11	DONATO MAZZENGA	SI	

Partecipa all'adunanza il segretario comunale Dott.ssa Maria Antonietta Fabrizio la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Riccardo Frattaroli assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che si rende necessario disciplinare la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Settefrati, classificati al regime demaniale, al patrimonio indisponibile e disponibile, predisponendo apposito regolamento volto a disciplinare l'uso dei beni immobili pubblici;  
Vista la proposta di regolamento che si sottopone al Consiglio Comunale per l'approvazione allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale composta da n. 21 articoli;  
Ritenuto di dover procedere alla sua approvazione;

Richiamato l'art. 7 del D.Lgs. 267/00 il quale stabilisce che "Nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, il comune e la provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, per il funzionamento degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni";

Dato atto che l'allegato regolamento è stato predisposto in coerenza con le disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 267/00 s.m.i.;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i. che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in merito all'approvazione dei regolamenti comunali;

Sentito l'intervento del cons. Mazzenga il quale ritiene che la gestione degli immobili demaniali debba restare sempre nella competenza del consiglio;

Acquisito il parere favorevole del responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto lo statuto comunale;

Proceduto a votazione palese con il seguente esito:

Presenti e votanti n. 11

Voti favorevoli n. 8

Voti contrari n. 3 (Mazzenga, Vitti, Gentile)

## DELIBERA

1) di approvare il "Regolamento per la concessione in uso degli immobili e strutture comunali formato da n° 21 articoli ed allegato al presente atto per farne parte sostanziale e integrante;

2) di dare atto che il presente regolamento entrerà in vigore a seguito della pubblicazione della delibera consiliare di approvazione e sarà pubblicato sul sito internet istituzionale per garantirne la massima diffusione.

Di rendere con separata votazione palese con 8 voti favorevoli e 3 contrari (Mazzenga, Vitti, Gentile) Immediatamente esecutiva la presente deliberazione

VISTO: si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18.08.2000 n.267.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL SINDACO

Riccardo Frattaroli



## REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN USO DEGLI IMMOBILI E STRUTTURE COMUNALI

Approvato con deliberazione consiliare n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### Art. 1 - Concessione in uso di immobili e strutture comunali.

1. Il Comune di Settefrati è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

- Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e per tanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in 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.
- Beni del demanio comunale, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante 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 e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato.

2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

### Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

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

Per i 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.).

2. Per i 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.



### Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

1. L'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti, l'utilizzo dei beni a disposizione; tutti i beni immobili di proprietà comunale, e comunque nella sua disponibilità, 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.

2. Vengono individuate le seguenti categorie:

- Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali;
- Beni concessi per tutte le altre finalità.

2. L'amministrazione Comunale di Settefrati ha la facoltà di concedere prioritariamente in uso, in modo permanente o saltuario, ad associazioni ed enti pubblici o privati e persone aventi sede nel territorio comunale (o che ad insindacabile giudizio della amministrazione comunale rivestano interesse generale per la collettività), gli immobili e le strutture di proprietà comunale per lo svolgimento delle finalità associative o per fissarne la sede.

3. E' pure consentita la concessione di immobili e di strutture per usi a carattere personale od a fini di lucro subordinatamente a quanto previsto al 1° Co. del presente articolo.

4. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto.

5. L'Amministrazione al fine di evitare il deperimento di aree in attesa del loro definitivo utilizzo, può autorizzare i privati alla pulizia e allo sfalcio.

### Art. 4 - Uso saltuario

1. Per uso saltuario si intende la richiesta in concessione per periodi limitati, comunque inferiori a 6 mesi, anche se dilazionati nel corso dell'anno.

2. Nel caso di richiesta di uso saltuario dovranno essere indicate chiaramente le date per tutto il periodo richiesto oltre a quanto previsto nel successivo art. 6.

3. L'organo competente al rilascio della concessione all'uso saltuario è la giunta.

4. La concessione per l'uso saltuario degli immobili e delle strutture è subordinata alla presentazione di idonea domanda al Sindaco, almeno trenta giorni prima dell'inizio della concessione d'uso.

### Art. 5 - Uso permanente.

1. Per uso permanente degli immobili e delle strutture si intende la richiesta di uso per periodi diversi rispetto a quelli previsti dall'art.2 - 1° comma che comunque non possono essere superiori a 4 anni.

2. L'uso permanente viene concesso dalla Giunta Comunale.

3. Qualora unitamente all'uso permanente di immobili e strutture si intenda affidare anche la loro gestione, questa viene disciplinata da apposita convenzione redatta nelle forme dell'atto privato soggetto a registrazione in caso d'uso, nella quale viene indicato:

a) la durata;

b) la possibilità di proroga alla scadenza, con provvedimento esplicito dell'amministrazione, previa revisione delle condizioni;

c) i doveri del Concessionario con particolare riferimento all'uso ed alla conservazione dell'immobile e delle attrezzature eventualmente esistenti;

d) la cauzione;

e) i diritti riservati del Comune sugli immobili e strutture;

f) la disciplina delle competenze circa l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

4. La Giunta Comunale, unitamente alla concessione, approva anche la convenzione di cui al precedente 3° comma, ed autorizza la sua sottoscrizione.

#### Art. 6 - Contenuto della domanda di concessione e tempi per il rilascio

1. Sulle domande di concessione in uso sia temporaneo che permanente dovrà essere specificato:
  - a) l'oggetto della richiesta, il relativo calendario;
  - b) l'esplicita assunzione di ogni responsabilità per il corretto uso degli immobili e strutture e l'osservanza delle vigenti norme in materia di pubblica sicurezza;
  - c) l'esplicita dichiarazione di conoscere il presente regolamento e di accettarlo incondizionatamente;
  - d) l'impegno a risarcire eventuali danni ai locali, agli arredi fissi e mobili, ed alle attrezzature;
  - e) il nominativo e le generalità complete del responsabile durante l'uso dell'immobile e attrezzature;
  - f) l'impegno a depositare l'apposita cauzione;
  - g) la sede legale ed il legale rappresentante del richiedente.

#### Art. 7 - Doveri del concessionario.

1. I concessionari dovranno provvedere direttamente a presentare le denunce o richiedere le autorizzazioni o licenze, qualora prescritte dalle leggi.
2. L'immobile viene concesso previo verbale di consegna nel quale saranno elencati gli arredi fissi e mobili e gli annessi servizi e lo stato d'uso in cui vengono consegnati, sarà onere del concessionario segnalare tempestivamente difetti o danneggiamenti alla struttura.
3. Saranno addebitati al concessionario tutti i danni rilevati alla restituzione degli immobili e strutture che non siano stati contestati all'atto della consegna, ogni eccezione esclusa, con rivalsa sulla persona indicata nell'istanza quale responsabile durante l'uso.
4. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni 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'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria,
  - c) Il pagamento delle utenze,
  - d) Il pagamento delle spese di gestione,
  - e) La stipulazione dell'assicurazione contro i danni,
  - f) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso,
  - g) Fideiussione e/o cauzione.

#### Art. 8 - Cauzione

1. Per le concessioni saltuarie l'Amministrazione Comunale potrà richiedere al concessionario di provvedere a depositare a favore del Settefrati entro il giorno precedente il primo utilizzo una cauzione nelle forme di legge che verrà svincolata previo controllo, da parte dell'ufficio tecnico, sullo stato dell'immobile al momento della restituzione.
2. Per le concessioni permanenti la prestazione della cauzione sarà obbligatoria e dovrà essere prestata prima della stipula dell'atto di concessione.
3. La cauzione viene trattenuta dal Comune in caso di danneggiamenti e restituita decurtata dalle spese di riparazione e/o ripristino.
4. Qualora la cauzione non sia sufficiente a rimborsare le spese derivanti dai danni, il concessionario od in subordine il responsabile dell'uso saranno chiamati a rimborsare il Comune della differenza in modo solidale.



5. Il mancato deposito della cauzione nei termini precedentemente indicati comporta l'automatica revoca della concessione.

6. Qualora l'uso dell'immobile comporti la realizzazione di strutture o opere di trasformazione che interessano il bene immobile la cauzione dovrà essere comprensiva delle spese per il ripristino allo stato precedente qualora il concessionario non vi abbia provveduto.

7. La cauzione dovrà essere incamerata dal Comune allo scadere della concessione nell'ipotesi in cui il concessionario non rilasci l'immobile nel termine stabilito, fatte salve tutte le altre azioni a tutela del bene pubblico.

#### Art. 9 - Responsabilità del Comune.

1. Il Comune non assume alcun onere o responsabilità in relazione alle concessioni d'uso di cui al presente regolamento salvo quelle che gli derivano ordinariamente dalla qualità di proprietario degli immobili.

#### Art. 10 - Gestione delle strutture.

1. Nella concessione verranno indicate le competenze del concessionario e quelle del Comune per la gestione ordinaria e straordinaria.

2. Il concessionario potrà essere autorizzato con apposito atto dalla Giunta comunale all'esecuzione di lavori che comportino migliorie delle strutture o dell'attrezzatura senza possibilità di rivalsa sull'Amministrazione stessa; dette migliorie diverranno parte del patrimonio comunale.

#### Art. 11 - Corrispettivi per le concessioni.

Le concessioni d'uso degli immobili e strutture di proprietà comunali sono di norma sottoposte a corrispettivo.

I corrispettivi vengono approvati dalla Giunta Comunale.

Nell'atto di concessione verrà indicato il corrispettivo che il concessionario dovrà corrispondere al Comune con versamento presso la Tesoreria comunale.

#### Art. 12 Concessioni gratuite e comodati

1. In casi eccezionali da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuitamente, con delibera della Giunta Comunale, ad associazioni, enti pubblici o privati e persone aventi sede nel territorio comunale (o che ad insindacabile giudizio della amministrazione comunale rivestano interesse generale per la collettività) e che non perseguono fini di lucro.

2. Il comodato e la concessione gratuita prevedono il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta).

3. Possono essere poste a carico del comodatario o concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste dal comodatario. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione.

4. Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.

5. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in ripristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del comodatario o concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

#### Art. 14 - Concessione d'uso a fini commerciali.

1. Nel caso in cui lo scopo dell'uso di un immobile e struttura di proprietà comunale sia richiesto per lo svolgimento di attività aventi fini di lucro, il concessionario è tenuto a pagare al Comune l'intero corrispettivo stabilito dalla Giunta Comunale e non trovano applicazione le esenzioni di cui ai precedenti commi.

2. La concessione e la locazione di beni immobili ad uso produttivo (commerciale od altro) avviene, di norma, mediante pubblico incanto. E' ammesso l'affidamento mediante trattativa trattativa diretta con un unico soggetto 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 locazione o concessione di immobili o comodato ad enti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente;
- per la modesta entità del canone annuo.

#### Art.15 – Modalità di scelta del contraente

1. I contratti con i quali l'Amministrazione Comunale concede in uso, in locazione od in affitto beni immobili che rivestono particolare importanza e valore sono, di norma, affidati mediante procedura di pubblica evidenza e mediante trattativa diretta per tutti quelli in cui il canone concessorio o di locazione è inferiore a 10.000 euro annui.

2. Nel caso di attivazione della procedura di evidenza pubblica mediante pubblico incanto l'aggiudicazione avverrà in prevalenza con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

3. Il bando definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto:

- a) del progetto per l'utilizzo dell'immobile;
- b) del maggior canone offerto, in relazione al prezzo posto a base d'asta;

4. Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori definiti dall'ufficio tecnico comunale

#### Art.16 - Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per finalità diverse

1.1 beni immobili per finalità diverse possono essere concessi, in uso temporaneo, con provvedimento della Giunta Comunale, alle associazioni, alle organizzazioni del volontariato Comune di Settefrati iscritte negli appositi albi od elenchi, alle cooperative sociali ed alle confessioni di culto riconosciute che presentino richiesta.

2. L'assegnazione avviene in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori:

- a) Riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) Carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale.
- c) È competenza del Responsabile disporre l'assegnazione di sale e locali comunali per periodi limitati e per scopi diversi ad eccezione di qualsiasi attività lucrativa

#### Art. 17 - Disdetta.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto potestativo di dare disdetta, in qualunque momento, con preavviso di almeno 15 giorni, ai concessionari di immobili e strutture comunali qualora intervenissero interessi pubblici che ne giustificano la richiesta.

#### Art.18 - Riduzione del corrispettivo per i beni destinati ad attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. Per i soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le cooperative sociali e le confessioni di culto riconosciute è applicata la riduzione del canone locativo o accessorio, previamente determinato, secondo le percentuali di seguito indicate:

- fino al 100%: per i soggetti operanti nei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario;
- fino all'80%: per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativi e sociale.

2. Gli immobili adibiti a scuole pubbliche di ogni ordine e grado non sono assoggettate ad alcun corrispettivo.

#### Art. 19 - Violazione del presente regolamento.

La violazione delle norme di cui al presente regolamento da parte dei concessionari comporterà, a seconda della gravità delle violazioni, la sospensione o la revoca dell'autorizzazione concessa. I corrispettivi versati potranno essere incamerati dall'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso dei danni.

Per quanto non contemplato nel presente regolamento valgono le norme di legge.

#### Art. 20 - Normativa transitoria e finale

1. Le norme del presente regolamento si applicano in quanto compatibili alle concessioni, affitti, comodati in corso.
2. Ogni e qualsiasi concessione dovrà essere coperta da garanzia a tutela della conservazione del bene concesso o locato nonché a garanzia del pagamento del corrispettivo dovuto.
3. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
4. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione all' Albo Pretorio del Comune.
5. Dall'entrata in vigore del presente regolamento cessano di avere efficacia tutte le disposizioni incompatibili con quanto da esso previsto.

#### Art. 21 - Immobili sedi di impianti sportivi

Gli immobili sedi di i impianti sportivi sono regolati dall'apposito regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali.

#### INDICE

Art. 1 - Concessione in uso di immobili e strutture comunali.

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

- Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili
- Art. 3 - Concessionari dei beni immobili
- Art. 4 - Uso saltuario
- Art. 5 - Uso permanente.
- Art. 6 - Contenuto della domanda di concessione e tempi per il rilascio
- Art. 7 - Doveri del concessionario.
- Art. 8 - Cauzione
- Art. 9 - Responsabilità del Comune.
- Art. 10 - Gestione delle strutture.
- Art. 11 - Corrispettivi per le concessioni.
- Art. 12 Concessioni gratuite e comodati
- Art. 13 - Concessione d'uso a fini commerciali.
- Art. 14 - Concessione d'uso a fini commerciali.
- Art.15 – Modalità di scelta del contraente
- Art.16 - Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per finalità diverse
- Art. 17 - Disdetta.
- Art.18 - Riduzione del corrispettivo per i beni destinati ad attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
- Art. 19 - Violazione del presente regolamento.
- Art. 20 - Normativa transitoria e finale
- Art. 21 – Immobili sedi di impianti sportivi



LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO:

IL PRESIDENTE



---



IL SEGRETARIO COMUNALE



---

---

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art.32, comma 1, della legge 18.06.2009, n.69) e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Data 21.7.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE



---