



COMUNE
DI AQUILEIA

Regolamento per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi.

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 49 dd. 17.08.2020

INDICE

TITOLO I TIPOLOGIA DI BENI E FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE

- Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 3 - Adempimenti preliminari all'assegnazione di beni immobili

TITOLO II UTILIZZO TEMPORANEO E DI LUNGA DURATA

- Art. 4 – Durata delle concessioni
- Art. 5 – Concessioni temporanee
- Art. 6 – Modalità d'uso
- Art. 7 – Concessioni di lunga durata per finalità istituzionali dell'ente
- Art. 8 - Concessioni di lunga durata per finalità non istituzionali dell'ente
- Art. 9 - Obblighi del concessionario

TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 10 – Abrogazioni
- Art. 11 – Entrata in vigore

TITOLO I

TIPOLOGIA DEI BENI E FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il presente regolamento disciplina la concessione in uso a terzi, degli spazi e degli immobili di proprietà e di cui il comune di Aquileia ha la disponibilità per effetto di un diritto reale di godimento.
2. L'utilizzo e la destinazione degli spazi e degli immobili del comune di Aquileia è definito sulla base della programmazione e/o delle proprie necessità.
3. Il Comune di Aquileia è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto 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.
 - b) **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 e l'utilizzo per finalità pubbliche e istituzionali, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
 - c) **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 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 deputato.
4. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. La concessione in uso a terzi di beni del patrimonio disponibile è, di norma, effettuata 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.);
- Contratto di comodato, esclusivamente per fini sociali (artt. 1803 e ss C.C.);
- Contratto di diritto di superficie art 952 del C.C.);

Qualora l'Ente ritenga di destinare un immobile del Patrimonio disponibile a finalità di pubblico interesse, concede a terzi il bene nelle forme della concessione amministrativa tipica.

2. La concessione in uso a terzi di beni facenti parte del patrimonio indisponibile e del demanio è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 241 del 1990.

3. Il Comune di Aquileia può altresì dare concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, di cui l'amministrazione è titolare di un diritto reale di godimento.

Art. 3 – Adempimenti preliminari all'assegnazione di beni immobili

1. L'Area Tecnica è tenuta a redigere per ciascun bene del patrimonio del comune di Aquileia una scheda in cui devono essere indicati:
 - l'appartenenza del bene al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile o al Demanio Comunale;
 - l'agibilità dei locali, con l'indicazione delle tipologie di utilizzo e la capienza massima in relazione alle caratteristiche del bene e al rispetto della normativa sulla sicurezza;
 - lo stato di manutenzione del bene;
 - la presenza di contatori per le utenze quali luce, acqua, gas telefono e/o connessione dati
 - quantificazione del canone sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.

TITOLO II

ASSEGNAZIONE TEMPORANEA E DI LUNGA DURATA DEI BENI IMMOBILI

Art. 4 – Durata delle concessioni

1. I beni immobili pubblici possono essere concessi in via temporanea, per concessioni di periodi non superiori a 30 giorni c.d. concessione temporanea, o per periodi superiori ai 30 giorni c.d. concessioni di lunga durata.

Art. 5 – Concessioni temporanee

1. I beni immobili pubblici facenti parte del demanio, del patrimonio indisponibile e del patrimonio disponibile, sono concessi temporaneamente in via prioritaria alle associazioni aventi sede nel comune di Aquileia, per lo svolgimento in via sussidiaria di attività concernenti le finalità di cui allo Statuto comunale, di carattere culturale, storico turistico, di conservazione e tutela dell'ambiente e sociale. Subordinatamente possono essere concesse anche ad associazioni aventi sede presso altri comuni, sempre per le finalità di cui sopra, oppure ad altri soggetti anche per attività di carattere prettamente commerciale.
2. La sala consigliere può essere concessa solo per attività concernenti le finalità istituzionali dell'ente.
3. La richiesta di concessione temporanea viene effettuata utilizzando la modulistica messa a disposizione dal comune e reperibile sul sito internet www.comune.aquileia.ud.it, e la priorità viene determinata in base all'ordine cronologico di protocollo della richiesta, che può essere derogata con delibera della Giunta comunale nel caso in cui gli immobili vengano richiesti per iniziative meritevoli di particolare tutela. Le concessioni temporanee vengono autorizzate con provvedimento amministrativo tipico, a firma del responsabile dell'Area amministrativa.
4. La concessione della sala consiglio che può avere solo carattere temporaneo, nel caso in cui l'utilizzo della sala sia effettuata al di fuori degli orari di apertura del municipio, è subordinata allo svolgimento del servizio di guardiania a carico del richiedente. Nella richiesta di concessione dovrà essere indicato il soggetto che svolgerà tale servizio il quale sarà responsabile del corretto utilizzo della sala e dovrà altresì controllare che non ci siano accessi non autorizzati negli spazi comunali dedicati allo svolgimento dell'attività amministrativa. Dovranno essere effettuate delle verifiche a campione sul corretto adempimento delle prescrizioni che, qualora violate comporteranno l'immediata sospensione dell'attività presso la sala consigliere.

Art. 6 – Modalità d'uso

1. Nel caso di concessione di locali, il concessionario si impegna ad usare i locali con diligenza, senza apportare alcuna modifica alle strutture, agli arredamenti e alla loro destinazione. Dovranno inoltre essere osservate tutte le norme di prevenzione incendi e di sicurezza come prescritto dalla normativa vigente. Durante le attività organizzate nei locali concessi, sarà cura e responsabilità del richiedente vigilare sulla corretta gestione dell'immobile.
2. I locali devono essere riconsegnati nello stato in cui si trovavano prima della concessione degli stessi.
3. Il concessionario si assume ogni responsabilità ed onere relativamente ai danni da chiunque e comunque provocati in occasione dell'iniziativa per la quale i locali vengono concessi.

Art. 7 – Concessioni di lunga durata per finalità istituzionali dell'ente

- 1 Le concessioni di lunga durata relative ai beni del patrimonio indisponibile e demaniale, vengono assegnate, ai sensi dell'art. 3 c. 1 del R.D. 2440/1923, a seguito della pubblicazione di un apposito avviso, redatto a cura del Responsabile dell'Area Amministrativa, che tenga conto dei seguenti criteri:
 - a. Anno di costituzione dell'associazione;
 - b. Assegnazione precedente del medesimo spazio/bene;
 - c. Attività sociale (finalità istituzionali dell'ente);
- 2 È previsto un diritto di prelazione a favore delle associazioni aventi sede legale ed operativa nel comune di Aquilea o che intendano spostare dette sedi ad Aquileia entro un periodo di sei mesi dalla domanda, a pena di decadenza della concessione.
- 3 Le concessioni di cui al presente comma non possono essere assegnate a soggetti che svolgono attività commerciale e/o finalità commerciali.
- 4 La concessione avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso ai soggetti di cui all'articolo 7 previa pubblicazione all'albo pretorio per almeno 20 giorni di apposito bando che indichi requisiti, tipologia di utilizzo, canone e criterio di scelta.
- 5 Il canone è determinato con delibera della Giunta comunale, tenuto conto della eventuale necessità che l'utilizzatore provveda ad eseguire lavori di straordinaria manutenzione sull'immobile, per cui saranno possibili forme di compensazione.

Art. 8 Assegnazione di lunga durata dei beni del Patrimonio disponibile e indisponibile per finalità non istituzionali

1. L'assegnazione di immobili del Patrimonio indisponibile e disponibile per il conseguimento di finalità non istituzionali del comune di Aquileia, avviene mediante uno dei contratti di cui all'art. 2 del presente regolamento, previa pubblicazione per almeno 20 giorni di apposito bando che indichi requisiti, tipologia di utilizzo, canone a base d'asta e criterio di scelta.
2. Il canone è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.
3. Il criterio di scelta del concessionario si sostanzia nell'individuazione del soggetto che offre il canone più elevato.
4. I provvedimenti di cui al presente articolo sono adottati con determinazione del T.P.O.

Art. 9 - Obblighi del concessionario

1. I contratti di assegnazione di qualsiasi tipologia in uso a terzi dei beni immobili 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 anche pro quota con altri concessionari;
- d) il pagamento delle spese di gestione
- e) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso

TITOLO III

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 10 - Abrogazioni

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari in contrasto con il presente regolamento.

Art. 11 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione sull'albo pretorio del comune.