

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO (FI)

**REGOLAMENTO GENERALE PER LA GESTIONE E LA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E DEL DEMANIO
COMUNALE**

Approvato con deliberazione C.C. n. 47 del 29/11/2016

INDICE

Parte I - Generalità

Titolo I – Principi ed ambito applicativo

Art. 1 – Principi generali

Art. 2 – Ambito di applicazione: esclusioni

Titolo II – Disposizioni generali

Art. 3 – Classificazione

Art. 4 – Atti di disposizione

Art. 5 – Beni demanio culturale comunale

Art. 6 – Concessione diritto superficie

Titolo III – Programmazione, gestione e competenze

Art. 7 – Programmazione: generalità

Art. 8 – Programmazione: patrimonio disponibile

Art. 9 – Programmazione: demanio e patrimonio indisponibile

Art. 10 – Indirizzo operativo e gestione

Titolo IV – Affidatari e modalità di affidamento

Art. 11 – Soggetti affidatari di beni comunali

Art. 12 – Procedure di affidamento

Art. 13 – Obblighi dell'affidatario

Art. 14 – Determinazione di corrispettivi

Art. 15 – Corrispettivo – Lavori “a scomputo”

Art. 16 – Durata

Parte II – Specifici utilizzi

Titolo I – Immobili destinati all'utilizzo a fini economici

Art. 17 – Destinazione beni per finalità economiche

Art. 18 – Criteri e procedimento di assegnazione

Art. 19 – Facoltà di riduzione del canone

Titolo II – Immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale

Art. 20 – Destinazione beni per finalità sociali o di pubblica utilità

Art. 21 – Soggetti affidatari

Art. 22 – Criteri e procedimento di assegnazione

Art. 23 – Riduzione del canone

Art. 24 – Comodato gratuito

Parte III – Disposizioni finali

Art. 25 – Entrata in vigore

Art. 26 – Norma transitoria

Parte I – Generalità

Titolo I – Principi ed ambito applicativo

Art. 1 – Principi generali

1. Il Comune di Borgo San Lorenzo, così come previsto dall'art. 119 della Costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato e strumentale a garantire la propria autonomia finanziaria.
2. Il Comune di Borgo San Lorenzo, così come previsto dal Codice Civile e dalle Leggi speciali in materia, ha un proprio demanio.
3. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
4. Per quanto riguarda i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, il presente regolamento si uniforma alle disposizioni programmatiche di cui all'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008 e s.m.i., per favorire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune.
5. Costituisce principio generale organizzativo, da recepire negli atti di macro-organizzazione pro-tempore vigente, la specializzazione e l'attribuzione ad unica struttura amministrativa delle competenze funzionali in relazione alla materia del patrimonio ed agli atti di gestione disciplinati dal presente Regolamento, a prescindere dai diversi ambiti di materie cui sono connesse le varie destinazioni del patrimonio comunale. Gli uffici competenti per materia di riferimento, diversi dalla struttura unica sopra individuata, possono essere chiamati (e sono tenuti) a prestare collaborazione e consulenza (nulla-osta/parere) specialistica e settoriale per le procedure e gli atti di cui al presente Regolamento.

Art. 2 – Ambito di applicazione: esclusioni

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello Statuto Comunale, il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione (ivi comprese le procedure per l'affidamento in concessione o in locazione) dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune.
2. Il presente regolamento non si applica ai beni immobili facenti parte del patrimonio abitativo definito di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della vigente normativa statale; a tal fine è definito "patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica" quello acquisito, realizzato o recuperato a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi specificatamente destinati da legge speciali ad interventi di edilizia residenziale pubblica.
3. Resta, altresì salvo, per le parti non incompatibili con il presente, quanto previsto in altri specifici regolamenti comunali, quali:
 - Regolamento attuazione piani di lottizzazione ed attuazione opere di urbanizzazione (Del. C.C. n. 334 del 26.11.1976);
 - Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di privati (Del. C.C. n. 56 del 26.04.2004);
 - Regolamento comunale per la concessione degli impianti sportivi comunali (Del. C.C. n. 125 del 28.12.2006);
 - Regolamento per le occupazioni di suolo pubblico (Del. C.C. n. 19 del 15.03.2007 e C.C. n. 16 del 17.04.2015);

- Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale (Del. C.C. n. 18 del 28.02.2009);

4. Il presente Regolamento, infine, non si applica all'affidamento in gestione di beni comunali per lo svolgimento (indiretto) di servizi pubblici comunali a cura dell'affidatario. Tali fattispecie rimangono disciplinate dalle Leggi vigenti in materia di servizi pubblici locali (economici e non

Titolo II – Disposizioni generali

Art. 3 – Classificazione

1. Il Comune di Borgo San Lorenzo è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa in:

- a) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività;
- b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali;
- c) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare negli appositi elenchi inventariali, con le loro destinazioni d'uso.

3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione) dell'Organo di Governo competente, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base dell'effettiva destinazione di uso.

Art. 4 – Atti di disposizione

1. **Beni del demanio comunale**, cosiddetto naturale o artificiale: 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 in genere deputato.

2. **Beni del patrimonio indisponibile**: sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del C.C., in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con **concessione amministrativa**.

3. In caso di concessione amministrativa in senso stretto, si procede comunque, in via ordinaria e salvo motivata eccezione, all'approvazione e stipula di idoneo atto contrattuale accessivo (concessione-contratto), regolante i reciproci rapporti tra le parti.

4. **Beni del patrimonio disponibile**: sono concessi in uso a terzi tramite **contratti di diritto privato** previsti dal C.C. 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.).

5. Sono altresì consentite le concessioni o locazioni di valorizzazione previste dall'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008 e smi, come disciplinate dall'art. 3/bis del D.L. 25.09.2011 n. 351 e smi.

6. Il Comune può altresì affidare in sub-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, ricevuti in uso a vario titolo (concessione, affitto, locazione, comodato ecc.), nei casi in cui tale facoltà sia espressamente prevista dal contratto principale.

7. La concessione in uso a terzi dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, non può mai comportare la cessione o rinuncia, anche parziale, del Comune dei propri diritti di supremazia, controllo, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela legale.

Art. 5 – Beni demanio culturale comunale

1. Per le forme e modalità di concessione a terzi del demanio culturale comunale si applicano gli artt. 57/bis, 106 e 107 del D. Lgs. n. 42/2004 e smi (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
2. Per gli altri interventi e forme di valorizzazione del demanio culturale comunale si applica l'istituto della "sponsorizzazione" di cui all'art. 120 del D. Lgs. n. 42/2004 e smi, secondo la disciplina e le modalità del "Codice dei Contratti Pubblici" – D. Lgs. n. 50/2016.
3. Per la concessione dei beni di cui al presente articolo è acquisita, ove prevista dal D. Lgs. n. 42/2004, la preventiva autorizzazione della competente Autorità statale di tutela.

Art. 6 – Concessione diritto superficie

1. I beni comunali possono essere concessi in diritto di superficie (diritto reale di godimento ai sensi dell'art. 952 e ss. codice civile) come segue:
 - a. per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili: esclusivamente nelle ipotesi e con le modalità previste dalle Leggi speciali che li riguardano, nel rispetto della riserva di legge prevista rispettivamente dagli artt. 823 e 828 codice civile;
 - b. per i beni patrimoniali disponibili: anche in mancanza di apposita disciplina legale.
2. La concessione a terzi del diritto di superficie sui beni di cui al comma 6, lettera b), avviene:
 - in base alla programmazione generale di cui all'art. 58, comma 7, D.Lgs. n. 112/2008 e smi allo scopo di realizzare opere di pubblico interesse o utilità ai sensi di Legge;
 - per un periodo di tempo determinato, tale non costituire una sostanziale alienazione del bene, commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa;
 - nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante evidenza pubblica;
 - altresì, ove ricorra il caso ed in quanto compatibile, ai sensi del Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Titolo III – Programmazione, gestione e competenze

Art. 7 – Programmazione: generalità

1. La programmazione degli atti di dismissione o costituzione di diritti di godimento o di valorizzazione dei beni comunali tiene conto degli strumenti e delle competenze previste dalla legge in relazione alle diverse tipologie di beni e dei diversi provvedimenti e contratti da attivare.

Art. 8 – Programmazione: patrimonio disponibile

1. La ricognizione e programmazione del patrimonio disponibile suscettibile di dismissione o valorizzazione, avviene annualmente, su proposta della Giunta, con deliberazione del Consiglio Comunale, da allegare al bilancio di previsione, in conformità e con le modalità di cui all'art. 58 D.Lgs. n. 112/2008 e s.m.i., e con sue successive variazioni. In tale sede, previa apposita istruttoria e specifica motivazione, è possibile procedere, contestualmente e mediante iscrizione negli elenchi ivi previsti, alla declassificazione di beni patrimoniali indisponibili in beni patrimoniali disponibili in quanto non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

Art. 9 – Programmazione: demanio e patrimonio indisponibile

1. La ricognizione e programmazione dei beni demaniali o patrimoniali indisponibili suscettibili di concessione o valorizzazione a favore di terzi avviene annualmente su proposta della Giunta, con apposita

deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera L) D. Lgs. n. 267/2000, da adottarsi, ove possibile, nell'ambito della manovra di bilancio.

2. Sono fatte salve e, quindi, non necessitano di inserimento nella deliberazione consiliare di cui al comma 1, le ipotesi in cui le concessioni siano previste espressamente in altri atti fondamentali del Consiglio o ne costituiscano mera esecuzione o rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta.

3. Rientrano nell'ambito applicativo di cui al comma 2 le seguenti e non tassative ipotesi: a) la specifica modalità di utilizzo del bene sia prevista nel Documento Unico di Programmazione; b) la specifica modalità di utilizzo del bene sia prevista da norme di legge o regolamento costituenti destinazione (e conseguente attività) vincolata; c) la specifica modalità di utilizzo del bene sia prevista da atti o strumenti di programmazione sovra comunali o in accordi di programma ex art. 34 D. Lgs. n. 267/2000 già stipulati; d) i casi di mera riassegnazione di preesistenti concessioni in scadenza o scadute; e) la concessione abbia un valore economico (canone o altra utilità) per l'intera durata contrattuale, non superiore ad euro diecimila.

Art. 10 – Indirizzo operativo e gestione

1. La Giunta Comunale, in base agli atti di programmazione di cui agli articoli precedenti, può definire specifici indirizzi operativi di dettaglio connotati da discrezionalità politica.

2. Spetta alla struttura unica di cui all'art. 1, comma 5, competente in materia di gestione del patrimonio, individuata dall'organigramma vigente, o, eventualmente, alla diversa struttura individuata da specifico atto della Giunta, l'adozione di tutti gli atti amministrativi e privatistici conseguenti per l'attuazione dei programmi e degli indirizzi degli organi di governo sopra citati.

Titolo IV – Affidatari e modalità di affidamento

Art. 11 – Soggetti affidatari di beni comunali

1. Tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Borgo San Lorenzo, possono essere affidato in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica e giuridica, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli 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 beni comunali possono essere affidati a terzi, nel rispetto della legislazione vigente, sia per lo svolgimento di attività di natura economica, sia per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale.

Art. 12 – Procedure di affidamento

1. Gli affidamenti a terzi di beni comunali previsti dal presente Regolamento sono effettuati, di norma, mediante procedure di evidenza pubblica, aperte a tutti i soggetti in possesso dei requisiti previsti, fatte salve le ipotesi eccezionali previste dalla legge e dal presente Regolamento.

2. Sono fatte salve espresse procedure previste dalla legge in ipotesi specifiche.

3. E' vietato il rinnovo, sia tacito che espresso, della concessione.

4. E' consentita la proroga nel caso di scadenza del precedente affidamento, nelle more dello svolgimento delle ordinarie procedure di scelta del nuovo concessionario, nella misura strettamente necessaria.

Art. 13 – Obblighi dell'affidatario

1. I contratti di affidamento a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività devono prevedere a carico dell'affidatario almeno i seguenti obblighi:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o corrispettivo per l'utilizzo;
- b) l'onere relativo agli interventi di manutenzione ordinaria;
- c) il pagamento delle utenze;

- d) il pagamento delle altre spese di gestione;
- e) la prestazione di una garanzia a tutela dell'adempimento nella misura del 10% del canone totale (intera durata contrattuale), sotto forma di cauzione o fideiussione, a scelta dell'affidatario;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 14 – Determinazione di corrispettivi

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie con perizia estimativa a cura del Servizio Tecnico, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

2. Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi possono essere, eventualmente, stabiliti allo scopo.

3. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

4. Il canone può essere determinato in misura agevolata nei casi previsti dal presente Regolamento.

5. I comodati gratuiti costituiscono ipotesi del tutto eccezionali, stabilite e disciplinate dal presente Regolamento.

Art. 15 – Corrispettivo – Lavori “a scomputo”

1. A scomputo, totale o parziale, del canone o corrispettivo dovuto per l'utilizzo del bene comunale, il concessionario o locatario o affittuario, ove previsto può obbligarsi a realizzare lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione del bene concesso, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio /demanio comunale.

2. Si applicano, per analogia e per la parte compatibile, le modalità e le procedure di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e gli articoli 1, comma 2, lett. e) e 36, commi 3 e 4, del D. Lgs. n. 50/2016.

3. In ogni caso, l'Ufficio concedente verifica, con l'ausilio del competente Ufficio Tecnico, la effettiva e regolare realizzazione dei lavori oggetto di scomputo ed, in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte, procede al recupero, anche coattivo, delle somme dovute.

Art. 16 – Durata

1. La durata ordinaria della concessione in uso è stabilita in un massimo di anni sei.

2. Può essere stabilito un termine superiore ad anni sei quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione. La durata stabilita in concreto deve, comunque, essere commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Parte II – Specifici utilizzi

Titolo I – Immobili destinati all'utilizzo a fini economici

Art. 17 – Destinazione beni per finalità economiche

1. Nei casi previsti dalla legge o dai regolamenti, gli atti di programmazione e di gestione di cui alla parte I del presente regolamento possono stabilire la concessione dei beni comunali per la loro utilizzazione per finalità economiche, sia imprenditoriali che non.

2. Tale destinazione è in via ordinaria prevista per i beni del patrimonio disponibile e può essere prevista, nei casi e nelle forme di legge, per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili.

Art. 18 – Criteri e procedimento di assegnazione

1. Gli affidatari degli immobili di cui al presente titolo vengono scelti di norma mediante procedura di evidenza pubblica aperta a tutti coloro che posseggono i requisiti richiesti e previa pubblicazione di apposito bando.
2. Si applica il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto (riferito al canone o corrispettivo da versare al Comune) o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base a motivata decisione in sede di determina a contrarre.
3. E' consentito effettuare procedura negoziata senza previo bando in una delle seguenti ipotesi tassative:
 - a. qualora sia andata deserta o non aggiudicata la procedura ad evidenza pubblica effettuata;
 - b. qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile da concedere, risulti con certezza da elementi oggettivi adeguatamente evidenziati che vi sia un unico soggetto interessato;
 - c. qualora, un soggetto già concessionario di un bene immobile comunale, chieda l'affidamento in concessione di un altro bene costituente pertinenza del bene già dato in concessione e previa pubblicazione di idoneo avviso informativo, in seguito al quale nessuno ha manifestato interesse;
 - d. qualora il canone stabilito non superi l'importo di 10.000,00 euro, per l'intera durata contrattuale e purché essa non sia inferiore a quattro anni.

Art. 19 – Facoltà di riduzione del canone

1. Con riferimento agli immobili di cui al presente Titolo è possibile la riduzione del canone o corrispettivo dovuto, quanto ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo in una determinata zona o di attività volte a favorire il progresso economico della comunità ovvero bisognose di tutela, così come definite da atti dell'Amministrazione.
2. La riduzione massima accordata non può superare il 30% del corrispettivo dovuto, che deve quindi essere di almeno il 70% del previsto.
3. La riduzione di cui al comma precedente è stabilita preventivamente all'avvio delle necessarie procedure, anche negoziate, o in sede di programmazione di cui alla Parte I, Titolo III, del presente regolamento o successivamente, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, congruamente motivata in relazione alle esigenze ed alle finalità perseguite cui dovrà essere data comunicazione al Consiglio Comunale.

Titolo II – Immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale

Art. 20 – Destinazione beni per finalità sociali o di pubblica utilità

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del "terzo Settore", ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale, nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della Costituzione.
2. Nei casi previsti, gli atti di programmazione e di gestione di cui alla Parte I del presente Regolamento possono stabilire la concessione (con le forme ivi previste) dei beni comunali per la loro utilizzazione per finalità sociali o di pubblica utilità.
3. Tale destinazione può riguardare sia i beni demaniali che patrimoniali, nel rispetto, però, dei vincoli di destinazione previsti dalla legge.

Art. 21 – Soggetti affidatari

1. I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per finalità sociali o di pubblica utilità, sono:
 - Enti Pubblici;

- Associazioni, Fondazioni e Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni a carattere pubblico o privato, con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
- Pro Loco;
- Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
- Associazioni di promozione sociale di cui all'art. 2 della L.R. Toscana n. 42/2004 e smi;
- Cooperative Sociali ed Associazioni di volontariato;
- Associazioni Sportive;
- Altri enti ed organismi non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

Art. 22 – Criteri e procedimento di assegnazione

1. Gli affidatari degli immobili di cui al presente titolo vengono scelti di norma mediante procedura di evidenza pubblica aperta a tutti coloro che posseggono i requisiti richiesti e previa pubblicazione di apposito bando.
2. Si applica il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto (riferito al canone o corrispettivo da versare al Comune) o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base a motivata decisione in sede di determina a contrattare.
3. E' consentito procedere a procedura negoziata senza previo bando in una delle seguenti tassative ipotesi:
 - a) qualora sia andata deserta o non aggiudicata la procedura ad evidenza pubblica effettuata;
 - b) qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile da concedere, risulti con certezza da elementi oggettivi adeguatamente evidenziati che vi sia un unico soggetto interessato;
 - c) qualora, un soggetto già concessionario di un bene immobile comunale chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione e previa pubblicazione di idoneo avviso informativo, nessuno manifesti interesse alla concessione;
 - d) qualora il canone stabilito non superi l'importo di 10.000,00 euro per l'intera durata contrattuale purché essa non sia inferiore a quattro anni.
4. Nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa, i criteri per la scelta dell'affidatario si baseranno sui seguenti elementi minimi elencati in ordine di importanza, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b) finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale in linea con i programmi e gli obiettivi dell'amministrazione comunale;
 - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente privilegiando le realtà associative di volontariato espressione del territorio e con minore capacità economica.
5. Le domande di partecipazione alla selezione o le richieste di utilizzo devono contenere almeno:
 - a) statuto sociale;
 - b) ultimo bilancio approvato;
 - c) elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);
 - d) elementi utili alla verifica dell'attività programmata (programma di attività, almeno biennale, con dettagliata descrizione degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione e della previsione dei cittadini coinvolti);
 - e) l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'Amministrazione Comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà comunale;
 - f) l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati;
 - g) le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;

- h) l'indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
- i) l'indicazione dell'entità finanziaria annuale disponibile per l'eventuale canone di concessione dei beni immobili e l'eventuale riduzione richiesta;
- l) nel caso di cooperative sociali autodichiarazione attestante l'iscrizione all'apposito Albo;
- m) ogni altro elemento utile a qualificare l'attività (nel caso di richiesta di utilizzo);
- n) ogni altro elemento richiesto dal bando/avviso pubblico (nel caso di selezione).

Art. 23 – Riduzione del canone

1. Con riferimento agli immobili di cui al presente Titolo è possibile la riduzione del canone o corrispettivo previamente determinato con le modalità indicate nella Parte I, come segue:

- a) riduzione di una percentuale variabile che non può superare il **60% (il canone effettivo deve, quindi, essere di almeno il 40% del previsto)**: per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale, socio sanitario e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, tossicodipendenze, patologie gravi, terza età;
- b) riduzione di una percentuale variabile che non può superare il **30% (il canone effettivo deve, quindi, essere di almeno il 70% del previsto)**: per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e di promozione del territorio.

2. Le riduzioni effettive del canone sono stabilite in base ai seguenti criteri:

- a) l'ubicazione e consistenza dell'immobile;
- b) lo stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;
- c) la durata della concessione o locazione;
- d) le particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.

3. Le riduzioni di cui al comma precedente sono stabilite preventivamente all'avvio delle necessarie procedure, anche negoziate, o in sede di programmazione di cui alla Parte I, Titolo II del presente Regolamento o, successivamente, con apposita deliberazione della Giunta Comunale congruamente motivata in relazione alle esigenze ed alle finalità perseguite ed ai criteri succitati di cui dovrà essere data comunicazione al Consiglio Comunale.

4. Annualmente dovrà essere verificato il permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone. A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

5. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura degli uffici cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero.

Art. 24 – Comodato gratuito

1. Il comodato gratuito è consentito esclusivamente nelle seguenti ipotesi:

- a) a favore di soggetti operanti nel cd. "terzo settore" (come individuati art. 21 che precede) che si convenzionino, a seguito delle necessarie procedure, con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e /o di carattere istituzionale, e/o strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta, in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale;
- b) a favore di enti pubblici non economici, anche territoriali (regioni, province, comuni e loro associazioni o articolazioni), nell'ambito di accordi di programma o altri accordi ex art. 15 L. n. 241/1990 finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e /o di carattere istituzionale, e/o strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali.

2. La concessione in comodato gratuito di cui al comma precedente è deliberata, con congrua e specifica motivazione, dall'Organo di governo competente, ovvero all'atto della programmazione, se necessario, ovvero ancora in sede di indirizzi operativi di dettaglio. E' vietato agli organi gestionali di procedere direttamente in tal senso.

Parte III – Disposizioni finali

Art. 25 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno di esecutività della relativa deliberazione approvativa.

Art. 26 – Norma transitoria

1. Gli affidamenti a terzi di beni immobili comunali in corso alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento continuano alle condizioni originarie sino alla loro naturale scadenza.