



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

## **Regolamento per la concessione temporanea di beni immobili di proprietà comunale**

**Approvato con Deliberazione C.C. n. 178 del 12.09.2017**

## **Indice**

Art. 1 Finalità ed ambito di applicazione

Art. 2 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 3 Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

Art. 4 Concessionari dei beni immobili

Art. 5 Procedimento per la concessione in uso

Art. 6 Elementi essenziali della concessione

Art. 7 Canoni agevolati: individuazione soggetti

Art. 8 Obblighi del concessionario

Art. 9 Revoca e decadenza della concessione

Art. 10 Locazione e affitto di beni immobili del patrimonio disponibile

Art. 11 Comodato

Art. 12 Utilizzo temporaneo di locali

Art. 13 Normativa transitoria e finale

## **Art. 1 – Finalità ed ambito di applicazione**

Il presente regolamento disciplina le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei beni immobili nella disponibilità del Comune di Campi Bisenzio, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse, nonché alla luce delle Linee guida di Partecipazione e Beni Comuni approvate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 31 del 4 marzo 2014, di cui si riporta uno stralcio: *“Gli spazi sono di norma concessi con un termine temporale definito ed in base a valutazioni di interesse pubblico, culturale e/o sociale, per l'attività svolta per evitare eventuali limitazioni nei confronti di altri soggetti ugualmente importanti, in forma gratuita o con rimborso spese a seconda dei casi che saranno individuati, e comunque l'associazione è tenuta a sostenere per intero le spese per le forniture di servizi. Nel caso in cui l'associazione svolga, nello spazio concesso dall'amministrazione comunale, attività che prevedano introiti a carico di eventuali utenti e/o partecipanti, o attività che direttamente o indirettamente siano fonti di entrate per l'associazione tali che questa possa investire in una propria crescita di attività o di formazione, il Comune di norma prevede la trasformazione dell'istituto della concessione dello spazio a titolo gratuito in altro strumento, anche temporaneo, che preveda un canone da fissarsi per ogni singolo caso in base a criteri contenuti in appositi regolamenti. Se l'obiettivo dell'amministrazione comunale è il massimo della circolarità della partecipazione alla vita comunitaria, di norma gli spazi pubblici vengono concessi previa indizione di appositi avvisi di interesse pubblico, da regolamentare nello specifico”.*

## **Art. 2 – Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi**

1. Il Comune di Campi Bisenzio 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, 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, 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 deputato.

2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una

categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

3. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:
  - I beni immobili a destinazione abitativa facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
  - I beni immobili suscettibili di uso istituzionale, concreto ed attuale;
  - Gli impianti sportivi e scolastici.
4. Sono escluse, altresì:
  - Le concessioni precarie e/o temporanee per chioschi, edicole e punti di ristoro che trovano disciplina nelle disposizioni e norme di settore in materia di commercio su aree pubbliche, vendita di quotidiani e riviste e somministrazione di alimenti e bevande;
  - Le concessioni cimiteriali, disciplinate dall'apposito Regolamento comunale.

### **Art. 3 – 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:
  - a. 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.)
  - b. Per i beni patrimoniali indisponibili e demaniali, nella forma della concessione amministrativa tipica
2. Il Comune può altresì dare 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 (affitto o comodato o locazione ecc...).

### **Art. 4 – Concessionari dei beni immobili**

1. Tutti i beni immobili di proprietà comunale, e comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, possono essere concessi in uso a soggetti terzi. Per terzi si intende ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico.
2. I beni immobili di proprietà comunale possono essere concessi:
  - per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
  - per tutte le altre finalità.
3. Le concessioni e le locazioni di cui al precedente art. 3 si intendono sempre effettuate a titolo oneroso ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
4. Nel caso di fabbricati, la concessione può essere di tipo esclusivo, per l'intero immobile o per singoli locali, ovvero disposta in co-uso con altri soggetti.
5. Il co-uso è sempre disposto nel caso di utilizzo sporadico del locale, anche accertato successivamente all'iniziale concessione esclusiva da parte del Comune.
6. Non è consentita la sub concessione o locazione da parte del concessionario, salvo espressa autorizzazione da parte del settore competente, il quale al contempo ne dispone durata e modalità di attuazione.
7. L'amministrazione comunale non autorizzerà la concessione di suolo pubblico e spazi pubblici ad associazioni e/o partiti politici per manifestazioni e iniziative che

risultino in violazione delle leggi nazionali in vigore che vietano sia la ricostruzione del Partito Fascista che la propaganda di istigazione all'odio razziale. Tale principio deve essere esplicitato a livello di modulistica.

### **Art. 5 – Procedimento per la concessione in uso**

1. L'Amministrazione procede alla concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile mediante procedura a evidenza pubblica, esplicitando nell'avviso pubblico i criteri di assegnazione, salvo quando:

- è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- un soggetto già concessionario di un bene immobile chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile, costituente pertinenza del bene dato in concessione, ovvero confinante con quest'ultimo;
- nei casi di rinnovo dell'atto di concessione.

2. Le concessioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, previa rideterminazione del canone e verifica:

- del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali derivanti dalla concessione scaduta e dal presente regolamento;
- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

3. Nel caso di fabbricati, la Giunta Comunale, con proprio provvedimento, può dare indirizzo che la procedura di cui al comma 1, sia riservata ai seguenti soggetti:

- Enti Pubblici;
- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
- altri Enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti che risultano iscritti nel Registro anagrafico comunale delle forme associative, che comunque svolgano attività rientranti nei fini istituzionali dell'Amministrazione Comunale. Di tale riserva dovrà farsi esplicita menzione nel bando.

4. Le modalità e i criteri di assegnazione dell'immobile saranno stabilite di volta in volta dal settore competente allo svolgimento della procedura, mentre il canone annuo per la concessione del bene, da porre a base della procedura, sarà stimato dal competente servizio patrimonio.

5. La pubblicità della procedura, in relazione all'interesse che il bene può presentare, può essere effettuata tramite la pubblicazione di appositi comunicati sulla stampa locale e/o nazionale, tramite manifesti da affiggere nella zona in cui ricade il bene, tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione sul sito Internet del Comune.

### **Art. 6 – Elementi essenziali della concessione**

1. Il rapporto concessorio è disciplinato da un atto amministrativo, approvato con determinazione dirigenziale, nel quale sono indicati:

- la durata della concessione;
- l'ammontare del canone concessorio;

- l'uso per il quale il bene viene concesso;
  - le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
  - la disciplina e la temporalizzazione delle attività di manutenzione del bene, delle migliorie e addizioni;
  - la responsabilità personale del legale rappresentante del soggetto assegnatario per i danni arrecati all'immobile oggetto di concessione;
  - gli estremi delle polizze assicurative che i concessionari sono tenuti obbligatoriamente a stipulare a copertura delle responsabilità civile, propria e delle persone per le quali devono rispondere per legge e nei confronti dei terzi in genere, per un massimale che sarà stabilito di volta in volta, in base alla tipologia di attività svolta dal soggetto concessionario;
  - l'indicazione dell'ammontare della cauzione;
  - le modalità per il rinnovo;
  - il divieto di sub concessione o di locazione;
  - la facoltà di revoca e le cause di decadenza.
2. A garanzia degli obblighi che il concessionario si assume, lo stesso è altresì tenuto al versamento del deposito cauzionale (infruttifero), pari a tre mensilità del canone che sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato del bene concesso e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale.
3. Il canone concessorio è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertato con stima redatta dal servizio patrimonio e deve essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, ovvero con periodicità inferiore da concordarsi tra le parti in modo espresso.  
Ai fini della determinazione del canone concessorio potrà tenersi conto di eventuali interventi migliorativi, additivi, manutentivi straordinari che il concessionario si sia preventivamente obbligato a realizzare sul bene concesso, nonché di tutti gli investimenti che il soggetto si obblighi a sostenere e che permarranno in proprietà dell'Amministrazione alla conclusione del rapporto concessorio.
4. Il canone è adeguato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
5. Per i fabbricati la durata della concessione è stabilita di norma in cinque anni, salva la possibilità di prevedere un termine superiore, comunque non eccedente i venti:
- quando il concessionario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione;
  - quando con atto motivato, la Giunta ne ravvisi l'opportunità, in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alla tipologia dell'utilizzo.
6. Almeno tre mesi prima della scadenza del termine di durata della concessione, il concessionario, se interessato, dovrà presentare al comune apposita istanza di rinnovo. E' esclusa in ogni caso qualsiasi previsione di rinnovo tacito della concessione.

## **Art. 7 – Canoni agevolati**

1. I beni immobili potranno essere dati in concessione ad un canone agevolato, per finalità di interesse pubblico, connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti ai soggetti individuati all'articolo 4 comma 1 del presente regolamento.
2. Il canone annuale potrà essere ridotto in misura massima del 90% di quello determinato dal competente servizio patrimonio.
3. I soggetti indicati al comma 1 possono usufruire di una riduzione del canone in relazione alla tipologia di attività svolta, quale risultante dallo Statuto, nelle misure percentuali sotto indicate:
  - 90% per le attività sociali;
  - 80% per le attività culturali;
  - 60% per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente;
  - 50% per tutte le altre tipologie di attività.
4. Le relative percentuali dell'abbattimento del canone saranno stabilite in base all'attività svolta. Il valore differenziale tra il canone al valore di mercato dell'immobile e l'ammontare della riduzione operata costituisce il vantaggio economico attribuito dal Comune alle associazioni o Enti.
5. Nel caso in cui il soggetto concessionario svolga anche attività con scopo di lucro, la riduzione del canone nella percentuale riferita alla tipologia di attività svolta non sarà applicata.

## **Art. 8 – Obblighi del concessionario**

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- L'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo
- L'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria
- Il pagamento delle utenze
- Il pagamento delle spese di gestione, ivi comprese le spese condominiali
- La stipulazione dell'assicurazione contro i danni, di cui dovrà essere presentata annualmente quietanze di pagamento del premio
- La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

## **Art. 9 – Revoca e decadenza della concessione**

1. La concessione è revocabile in qualunque momento per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo alcuno.
2. Può essere dichiarata la decadenza dalla concessione, con obbligo da parte del concessionario della restituzione dell'immobile libero da persone e cose, nelle seguenti ipotesi:
  - a. mancato pagamento del canone o mancato rimborso delle spese accessorie in caso di riparto delle spese e relativi interessi oltre 2 mesi dalla scadenza;
  - b. riscontro di inerzia grave riguardo agli obblighi di manutenzione/ripristino delle condizioni dell'immobile;
  - c. mancato rispetto del divieto di sub concessione o di locazione;
  - d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nella concessione;
  - e. mancato rispetto di prescrizioni, divieti e comportamenti espressamente indicati nell'atto della concessione;

- f. episodi, gravi e/o ripetuti, segnalati dalle autorità competenti, di violazioni dell'ordine e della sicurezza pubblici nell'immobile oggetto di concessione, ancorché tali episodi non fossero direttamente imputabili al concessionario o alla sua condotta;
- g. in caso di dichiarazione di decadenza dalla concessione, salvo e impregiudicato ogni maggior diritto, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di incamerare la cauzione versata.

#### **Art. 10 – Locazione e affitto di beni immobili del patrimonio disponibile**

1. I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente possono essere utilizzati da soggetti terzi pubblici o privati, mediante stipula di un contratto di locazione o di affitto qualora si tratti di beni produttivi.
2. A tali contratti si applica la disciplina delle locazioni ad uso non abitativo di cui alla l. 392/1978 o la disciplina del Codice Civile, sia per quanto riguarda la durata che le modalità di recesso, risoluzione, nonché per la ripartizione delle spese tra proprietà e conduttore.
3. Il canone di locazione o di affitto è commisurato ai prezzi in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertato con stima redatta dall'Ufficio patrimonio. Deve essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, ovvero con periodicità inferiore da concordarsi tra le parti in modo espresso, ed è aggiornato annualmente, in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
4. Nel caso di beni assegnati per uso commerciale, aziendale o direzionale privato, la Giunta Comunale ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.
5. Ai contratti disciplinati dal presente articolo si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 8 del presente regolamento.
6. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico delle parti nella misura fissata dalla legge.

#### **Art. 11 – Comodato**

Per la concessione in comodato d'uso degli immobili in disponibilità dell'Amministrazione Comunale si rimanda all'articolo 1803 e seguenti del Codice Civile e alla normativa vigente.

#### **Art. 12 – Utilizzo temporaneo di locali**

1. Il Comune può concedere l'uso temporaneo di propri locali per riunioni occasionali, convegni, conferenze, presentazioni, ed in genere attività promozionali, nonché per lo svolgimento di iniziative pubbliche a soggetti terzi, ovvero persona fisica qualora

promuova proprie opere dell'ingegno, persona giuridica, ente, associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico.

2. Per tale utilizzo temporaneo è prevista la corresponsione di una somma a titolo di rimborso spese o di tariffa d'uso, nella misura che sarà stabilita con apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. Per le associazioni iscritte nel Registro anagrafico comunale delle forme associative, potrà essere concessa una riduzione del 50% della tariffa stabilita, salvo il caso in cui l'iniziativa/manifestazione preveda l'ingresso a pagamento ovvero lo svolgimento di attività commerciali.
4. L'utilizzo è subordinato al pagamento della somma prevista nonché alla sottoscrizione per accettazione delle norme e condizioni per l'uso dei locali, stabilite dalla Giunta Comunale.

### **Art. 13 – Normativa transitoria e finale**

Il presente Regolamento entra in vigore alla data di avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione e sostituisce integralmente il precedente regolamento, che pertanto deve intendersi abrogato dal momento della sua entrata in vigore.