



**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI LOCALI E IMMOBILI COMUNALI A
ENTI DEL TERZO SETTORE**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 11 del 04 aprile 2024

INDICE

| | |
|--|--------|
| Articolo 1. - Oggetto del Regolamento | pag.3 |
| Articolo 2. – Finalità | pag.3 |
| Articolo 3 - Tipologia dei beni immobili | pag.3 |
| Articolo 4 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni | pag.4 |
| Articolo 5 - Soggetti assegnatari | pag.4 |
| Articolo 6 - Determinazione del canone di locazione | pag.4 |
| Articolo 7 - Requisiti per l’assegnazione gratuita degli immobili | pag. 4 |
| Articolo 8 – Modalità di assegnazione | pag.4 |
| Articolo 9 - Riserva d’uso | pag. 5 |
| Articolo 10 - Clausole contrattuali | pag. 5 |
| Articolo 11 - Durata, rinnovo recesso e revoca | pag. 6 |
| Articolo 12 - Cauzioni e polizze assicurative | pag. 6 |
| Articolo 13 - Responsabilità del concessionario | pag. 6 |
| Articolo 14 – Informativa sul trattamento dei dati personali | pag. 6 |
| Articolo 15 – Eliminazione di norme in contrasto | pag. 6 |
| Articolo 16 – Norma di rinvio | pag. 6 |

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso di beni immobili comunali facenti parte del patrimonio demaniale, disponibile e indisponibile dell'Ente a libere forme associative senza scopo di lucro operanti nel territorio del Comune di Colleferro, che perseguono fini di rilevante interesse a livello comunale. Possono costituire, inoltre, oggetto del presente Regolamento singoli locali posti all'interno di immobili di proprietà del Comune.
2. Il presente Regolamento non si applica alla concessione in uso di locali comunali per esigenze temporanee e non continuative nel tempo, qualora le stesse non superino la durata di 30 giorni.
3. Restano esclusi dalla disciplina del presente Regolamento la concessione in uso dei locali e impianti sportivi, per la quale vige specifico Regolamento, le concessioni nonché le disposizioni contenute in leggi, regolamenti o altri atti normativi statali, regionali, nonché norme del Comune che dettano la disciplina per la concessione di contributi e benefici economici in materie specifiche.

Articolo 2 – Finalità

1. Nel rispetto dei principi fissati dalla Costituzione e dalle altre leggi in materia, l'Amministrazione Comunale valorizza la funzione dell'associazionismo e del volontariato come momento di partecipazione dei cittadini alla vita della comunità, come manifestazione di impegno civile e sociale, come strumento per il raggiungimento di fini di pubblico interesse e di sostegno delle iniziative in campo culturale, sportivo, ricreativo, educativo, turistico, socio-assistenziale, di impegno civile, nonché nelle altre materie di cui allo Statuto del Comune.
2. Ritiene il contributo delle associazioni di vitale importanza per la comunità locale, poiché integrativo e complementare alle attività istituzionali del Comune.

Articolo 3 - Tipologia dei beni immobili

1. Il Comune di Colleferro 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 assegnati 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. L'assegnazione in uso a terzi, 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. 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 riserva 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 declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto in materia dal Codice Civile.

Articolo 4 - **Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili 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:
 - a) contratto di Locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
 - b) Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
2. L'assegnazione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali 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 per ragioni di pubblico interesse.

Articolo 5 - **Soggetti assegnatari**

1. Gli Enti del Terzo settore possono chiedere ed ottenere l'uso dei beni immobili comunali, ivi compresi locali all'interno di edifici, secondo le forme giuridiche di assegnazione di cui all'articolo 4.
2. Agli enti iscritti nel Registro del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, possono essere assegnati in locazione o comodato d'uso gli immobili di proprietà del Comune di Collesferro ricompresi nel patrimonio disponibile, ivi compresi i locali al loro interno, se non utilizzati per fini istituzionali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. I beni o i loro locali possono essere utilizzati dai suddetti soggetti anche come sede stabile per lo svolgimento dell'attività associativa. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura e le caratteristiche strutturali degli stessi secondo quanto previsto all'art. 71 comma 1 del D.lgs. 117/2017.

Articolo 6 - **Determinazione del canone di locazione**

1. In caso di locazione degli immobili di proprietà comunale, il canone è determinato sulla base di una perizia estimativa del Responsabile dell'Area Tecnica, effettuata in base ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - b) stato di conservazione dell'immobile stesso.
2. L'eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione di strutture fisse, di costruzioni e di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, da concordarsi con il Comune, determinerà una decurtazione sul corrispettivo indicato al comma 1.

Articolo 7 - **Requisiti per l'assegnazione gratuita degli immobili**

1. In applicazione dell'articolo 71 del Codice del Terzo Settore, il Comune può concedere in comodato d'uso, anche gratuito, beni immobili di sua proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, valutato che le stesse perseguano il c.d. "*Valore Pubblico*", ossia un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico del bene.
2. Tale legittimazione è viepiù rafforzata dalla presenza della non lucratività dello scopo in capo al soggetto utilizzatore dell'immobile o dei singoli locali al suo interno.

Articolo 8 – **Modalità di assegnazione**

1. L'affidamento in comodato d'uso gratuito avviene mediante procedura comparativa ad evidenza pubblica, preceduta dalla pubblicazione di un Avviso, in cui i criteri di assegnazione terranno conto dei seguenti aspetti:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio comunale, come rilevante ai fini pubblici o per l'interesse collettivo, anche tenendo conto delle vigenti leggi, dello Statuto Comunale e dei Regolamenti;
 - b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile;

- c) tipo di attività che il soggetto intende svolgere nei locali di cui viene richiesta l'assegnazione;
- d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
La Giunta Comunale potrà, con proprio atto, integrare i presenti criteri di valutazione, con assegnazione agli stessi, come per i criteri di cui al comma 1, di un intervallo di punteggio minimo/massimo.
- 2. Per particolari necessità e circostanze, adeguatamente motivate, l'Amministrazione Comunale può assegnare in comodato d'uso gratuito un immobile o locali all'interno di esse senza preventiva procedura comparativa
- 3. Nel caso, invece, si tratti di un'assegnazione di immobile a carattere oneroso, la Giunta Comunale, con proprio provvedimento, potrà individuare, in relazione alle funzioni istituzionali dell'ente, le caratteristiche dell'ente del Terzo Settore necessarie per la partecipazione, mentre l'assegnazione avverrà con criteri che verranno indicati nell'avviso.

Articolo 9 - Riserva d'uso

- 1. Il contratto di locazione o comodato deve obbligatoriamente prescrivere che il Comune di Colleferro si riserva l'uso di poter disporre dell'immobile concesso per i propri scopi istituzionali, avendo riguardo a comunicare l'evenienza con congruo anticipo al legale rappresentante dell'associazione secondo previsione contrattuale.
- 2. Il Comune di Colleferro potrà richiedere inoltre al concessionario di permettere la fruizione temporanea dei locali da parte di altri soggetti, autorizzati dal Comune.
- 3. Anche nell'atto di concessione dovrà essere inserita apposita clausola che disciplini le suddette fattispecie.

Articolo 10 - Clausole contrattuali

- 1. I contratti di comodato e di locazione devono prevedere:
 - a) la durata;
 - b) il divieto di subaffitto o subcomodato salvo autorizzazione dell'Ente;
 - c) la facoltà di ispezionare i locali;
 - d) la dichiarazione di assunzione di responsabilità con riguardo all'uso del bene e ai danni eventualmente provocati a terzi, con deposito, a tal fine, presso gli uffici comunali di idonea polizza assicurativa che esoneri il Comune da responsabilità nei confronti di terzi;
 - e) la previsione, in applicazione del comma 2 dell'articolo 71 del Codice del Terzo Settore, che, per la durata della cessione in comodato, l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.
 - f) la previsione, di regola, a carico del conduttore o comodatario, delle spese di fornitura di acqua, energia elettrica, gas e servizi comunali, salvo che, per la limitata durata della concessione ovvero per motivazioni di ordine tecnico attestate dal competente ufficio tecnico comunale, non sia conveniente procedere alla intestazione delle utenze al concessionario: in tal caso il contratto potrà prevedere la corresponsione di una somma forfettaria a titolo rimborso spese;
 - g) ogni altra clausola e/o prescrizione comunque giudicata necessaria dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alla natura dell'atto, nonché in relazione alla particolarità dell'uso dei locali o della conformazione dei medesimi.
- 2. Il conduttore/concessionario ha, inoltre, l'obbligo di custodire i locali e riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione.
- 3. In caso di grave inadempimento da parte del concessionario delle disposizioni previste dal presente Regolamento, dal contratto di locazione o comodato o dall'atto di assegnazione, sarà interdetto allo stesso l'uso dei locali e delle strutture di proprietà comunale, ferme restando eventuali azioni di rivalsa e di risarcimento danni.

Articolo 11 - Durata, rinnovo recesso e revoca

1. La durata del contratto è stabilita da ogni singolo atto, nel quale potrà essere previsto il rinnovo e il recesso, qualora ne sussistano i presupposti.
2. In caso di comodato d'uso, ex art. 71 comma 2 del D.lgs. 117/2017, la cessione non potrà mai avere durata superiore a trent'anni.
3. Qualora si verificasse la cessazione dei requisiti indicati nel presente Regolamento, ovvero dei casi reiterati di violazione degli obblighi contrattuali ovvero per motivate ragioni di interesse pubblico, il rapporto potrà essere sciolto prima della sua scadenza.

Articolo 12 - Cauzioni e polizze assicurative

1. Al momento della stipula dei contratti di locazione o di comodato d'uso, dovrà essere prodotta polizza assicurativa attestante la assunzione di responsabilità con riguardo all'uso del bene e ai danni eventualmente provocati a terzi, con conseguente esonero del Comune da responsabilità nei confronti di terzi, proporzionata alla durata dell'assegnazione dell'immobile o del locale, a garanzia del corretto uso degli stessi.
2. Sulla somma assicurata il Comune si rivarrà per eventuali danni arrecati ai locali per fatto imputabile ai soggetti fruitori, fermo restando il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni subiti e impregiudicata l'azione penale, qualora ne ricorrano i presupposti.

Articolo 13 - Responsabilità del concessionario

1. Il locatario/concessionario è responsabile civilmente e penalmente dei danni arrecati, per fatto a lui imputabile, nel periodo di durata della concessione.
2. Il locatario/concessionario, nel fruire dei locali, si assume l'obbligo di rispettare, oltre al presente Regolamento, le normative eventualmente disciplinanti l'attività da esercitare nei locali del Comune.
3. In ogni caso il conduttore/concessionario è responsabile in via esclusiva dell'attività esercitata entro i locali di cui ha ottenuto concessione all'utilizzo e della difformità d'uso, per la quale risponde al Comune, in caso di danni.

Articolo 14 – Informativa sul trattamento dei dati personali

1. I dati forniti in applicazione del presente Regolamento saranno presi in carico dagli uffici nel rispetto del Regolamento UE 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

Articolo 15 – Eliminazione di norme in contrasto

1. Dalla entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le altre norme regolamentari dell'ente in contrasto ad esso.
2. L'Amministrazione Comunale procederà all'assegnazione degli immobili e dei locali con i criteri previsti nel presente Regolamento non appena vi sia la disponibilità degli stessi.

Articolo 16 – Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le disposizioni del Codice Civile in vigore in materia di locazione e comodato, afferenti ai beni patrimoniali disponibili, nonché quelle derivanti dalla normativa in materia di concessione di beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili degli enti pubblici.
2. I contenuti del presente Regolamento saranno, ove necessario, aggiornati per l'adeguamento a norme di legge sopravvenute, nonché oggetto di modifica per inserzione automatica al fine di evitare l'applicazione di disposizioni regolamentari contrastanti con l'ordinamento.