



**COMUNE DI GREVE IN
CHIANTI
(CITTA' METROPOLITANA DI
FIRENZE)**

**REGOLAMENTO PER LA
DISCIPLINA
DELL'AFFIDAMENTO DI BENI
IMMOBILI
A TERZI**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 26/11/2020
immediatamente esecutiva.

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

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

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 3 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali.

Art. 5 - Obblighi dell'affidatario

TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione

Art. 7 - Facoltà di riduzione del canone

TITOLO III – IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

Art. 8 – Soggetti affidatari di immobili

Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione.

Art. 10 - Criteri di riduzione del canone

Art. 11 - Interventi da eseguirsi sugli immobili

Art. 12 – Utilizzo degli immobili

Art. 13 – Decadenza

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 – Entrata in vigore

Art. 15 - Abrogazione di norme

Art. 16 - Normativa transitoria

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

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

1. Il Comune di Greve in Chianti 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 possono essere 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 possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso, tramite 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 non sono commerciabili 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 dell'affidatario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Il Comune di Greve in Chianti potrà 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.), ove tale facoltà sia prevista nel relativo atto.
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. 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:
 - a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - b) la durata della concessione, la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse e di eventuale rinnovo, nonché il termine per il rilascio dell'immobile;

2. 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 Codice Civile e più precisamente:
 - a) Contratto di locazione
 - b) Comodato
 - c) Diritto di superficie
3. Al momento della consegna dell'immobile sarà redatto apposito verbale di consistenza, sottoscritto dalle parti, con descrizione dello stato dell'immobile e dei beni mobili ivi contenuti.

Art. 3 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Greve in Chianti, possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli propri 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 del patrimonio comunale possono essere affidati per attività imprenditoriali con finalità lucrative o per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale.

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali.

1. Il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e saranno quindi proporzionati ai valori correnti di mercato. Per la determinazione del canone verrà redatta apposita perizia estimativa a cura degli uffici competenti che terrà conto dei necessari coefficienti di differenziazione in funzione di età, stato di conservazione ed altri indicatori correntemente in uso, oltre che dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista.

Quando il bene sia affidato parzialmente per periodi di tempo e/o per spazi limitati, al canone come sopra determinato si aggiungono proporzionalmente le spese delle utenze e delle pulizie dei locali concessi e tale canone viene chiamato *corrispettivo per l'utilizzo*.
2. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone così come determinato verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

Art. 5 - Obblighi dell'affidatario

1. I contratti in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affidatario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;

- b) l'onere relativo agli interventi manutenzione ordinaria e per quanto concerne la manutenzione straordinaria nei limiti di quanto previsto dal successivo art 11;
- c) il pagamento delle utenze o il pagamento del corrispettivo per l'utilizzo;
- d) il pagamento delle spese di gestione o il pagamento del corrispettivo per l'utilizzo;
- e) versamento all'atto della stipula di un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone determinato;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione

Gli affidatari degli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative vengono scelti di norma mediante procedura negoziata previa gara ufficiosa sulla scorta del criterio economico a seguito di pubblicazione di uno specifico avviso

Art. 7 - Facoltà di riduzione del canone

Con riferimento agli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative la Giunta Comunale si riserva la facoltà di ridurre il canone quando si ritenga opportuno per le particolari condizioni di svantaggio di mercato.

TITOLO III – IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

Art. 8 – Soggetti affidatari di immobili

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. I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale sono i seguenti:
 - gli Enti individuati dal Codice del Terzo Settore;
 - le associazioni non riconosciute senza scopo di lucro
 - i volontari iscritti all'albo dei volontari civici comunale in esecuzione di progetti condivisi con l'amministrazione comunale
3. Non possono essere soggetti affidatari i partiti politici o le organizzazioni sindacali
4. Le associazioni affidatarie dovranno inoltre essere in possesso dei seguenti requisiti: assenza di fini di lucro, elettività e gratuità delle cariche associative, gratuità delle prestazioni fornite dagli

aderenti, formazione del bilancio annuale. Tali requisiti sono automaticamente accertati qualora iscritte all'albo regionale da più di sei mesi ai sensi della L. 266/1991 o iscritte al Registro Unico del Codice del Terzo Settore.

5. Le ASD affidatarie dovranno dimostrare di essere iscritte al CONI o ad una federazione sportiva nazionale.
6. Le associazioni affidatarie dovranno impegnarsi al rispetto delle norme del vigente codice di condotta dei dipendenti comunali di Greve in Chianti per quanto compatibili e al rispetto della normativa sulla trasparenza dei benefici economici ricevuti.

Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione.

1. L'Amministrazione, sulla base delle richieste pervenute, una volta accertato il possesso dei requisiti soggettivi, avvia un percorso di confronto con i soggetti richiedenti al fine di valutare le necessità relative agli spazi, i benefici per la comunità derivanti dall'attuazione dei progetti che sono emersi dalla coprogettazione, l'entità del contributo anche implicito richiesto all'amministrazione, l'affidabilità dell'associazione rispetto al raggiungimento degli obiettivi.
2. L'affidamento degli immobili avverrà a conclusione del processo di coprogettazione mediante convenzione che sarà approvata dalla Giunta comunale. Elementi essenziali della convenzione saranno: individuazione degli spazi necessari all'associazione, progetto e obiettivi da realizzare per la comunità, entità del beneficio concesso se rientrante nella casistica di cui all'art. 10, durata che non potrà essere superiore a tre anni oltre all'eventuale opzione di rinnovo, obblighi generali e specifici in quanto affidatari di un bene di proprietà pubblica
3. Nell'affidamento degli spazi l'amministrazione segue il principio di non eccedenza e di minimizzazione al fine di favorirne l'utilizzo da parte del numero più ampio possibile di soggetti che ne hanno necessità. Le stanze e gli immobili potranno perciò essere assegnati in condivisione.
4. Se dovessero esserci richieste di soggetti diversi inconciliabili per quantità di spazi richiesti o per orari richiesti, per l'assegnazione saranno seguiti i seguenti criteri:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, 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;
5. Gli utilizzatori si impegnano a comunicare annualmente al comune i seguenti elementi:
 - Atto costitutivo o dichiarazione che non è cambiato dal precedente anno
 - Statuto dell'Associazione / ETS o dichiarazione che non è cambiato dal precedente anno
 - Bilancio approvato dall'assemblea associativa e relativo verbale
 - Stato di avanzamento del progetto previsto in convenzione con i dati utili a capirne l'effettivo stato di attuazione e qualsiasi elemento e informazione per una sua obiettivo

valutazione anche e soprattutto rispetto all'impatto sulla popolazione

Art. 10 - Criteri di riduzione del canone

1. Ai canoni e ai corrispettivi per l'utilizzo degli immobili comunali possono essere applicate riduzioni, eccezionalmente fino al 100%, al momento dell'approvazione della convenzione a condizione che l'associazione non abbia alcun avanzo di amministrazione nel bilancio dell'anno precedente e in funzione del servizio di interesse pubblico offerto alla popolazione e della complessità degli obiettivi previsti nella co-progettazione.
2. Tale riduzione è da qualificarsi come vantaggio economico/contributo all'associazione.
3. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente mediante una delibera ricognitiva. A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione di cui al precedente art. 9. pena la perdita del beneficio economico e la corresponsione per intero del canone o corrispettivo per l'utilizzo. Ciò avverrà di diritto senza necessità di messa in mora.
4. La delibera ricognitiva prenderà atto anche dello stato di attuazione dei progetti e potrà prevederne una modifica o integrazione.

Art. 11 - Interventi da eseguirsi sugli immobili

1. Nell'eventualità in cui l'immobile oggetto di affidamento richieda interventi di straordinaria manutenzione che coinvolgano l'intero edificio ove è ubicata la relativa sede di questi dovrà farsi carico l'Amministrazione Comunale oppure potranno essere realizzati dall'associazione medesima a scapito del canone.
2. Gli interventi di ordinaria manutenzione sono a carico dell'affidatario.
3. Ogni intervento dovrà essere comunque preventivamente autorizzato da parte dei competenti uffici comunali che procederanno altresì alla verifica della corretta realizzazione delle opere.

Art. 12 – Utilizzo degli immobili

1. L'utilizzo degli immobili deve rispettare tutte le vigenti normative per la conduzione dei locali in materia di sicurezza e prevenzione incendi, tra le quali il DPR 151/2011 con particolare riguardo all'articolo 4.
2. L'affidatario assume la qualità di custode, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2051 del codice civile, ed è tenuto a risarcire l'Amministrazione in caso di danneggiamento, perdita, perimento o distruzione del bene così come risultante dal verbale di consistenza.
3. L'affidatario solleva il Comune da ogni responsabilità derivante dall'utilizzo degli spazi affidati mediante stipula di apposita assicurazione per danni ai locali, ai propri soci e/o a terzi derivanti dall'attività svolta.

4. Ciascuna associazione deve garantire per l'attività svolta il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e se necessario produrre appositi protocolli di sicurezza.

Art. 13 – Decadenza

1. Il mancato rispetto del presente regolamento e delle norme del vigente codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Greve in Chianti per quanto compatibili comporta la decadenza della concessione.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività dell'atto deliberativo della sua adozione.
2. Il presente regolamento non si applica:
 - agli immobili facenti parte del patrimonio abitativo definito di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della vigente normativa statale o comunque destinato dal comune a scopo abitativo;
 - agli immobili utilizzati in modo promiscuo e temporaneo (ripetitivo o meno) da più soggetti in base ad una tariffa oraria/giornaliera (ad es. palestre scolastiche, contenitori culturali, teatro ecc);
 - agli impianti sportivi;
 - alle strade e piazze pubbliche o di pubblico transito soggette alla regolamentazione dell'occupazione di suolo pubblico
 - ai parchi e giardini
 - agli immobili concessi in uso nell'ambito di appalto o concessione di servizi, project financing ecc.
 - alle antenne radio
 - in generale, ad ogni altro immobile il cui utilizzo è disciplinato da diverso e specifico regolamento comunale

Art. 15 – Abrogazione di norme

1. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati il Regolamento approvato con Deliberazione Consiliare n. 43/28271 del 29 aprile 1996 nonché le norme dei regolamenti comunali ed degli altri atti aventi natura regolamentare incompatibili con il presente provvedimento.

Art. 16 - Normativa transitoria

1. Le convenzioni già sottoscritte e in corso di validità alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento rimangono efficaci sino alla loro naturale scadenza.