

COMUNE DI DOMEGGE DI CADORE



***REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE***

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2025

In vigore dal 23/08/2025

INDICE:

Articolo 1 – Ambito d'applicazione

Articolo 2 – Tipologia dei beni immobili soggetti all'applicazione del regolamento

Articolo 3 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

Articolo 4 – Assegnatari dei beni immobili

Articolo 5 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili

Articolo 6 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale/professionale/ aziendale/direzionale

Articolo 7 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale/ professionale/aziendale/direzionale

Articolo 8 – Criteri di riduzione del canone

Articolo 9 – Normativa transitoria e finale

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

- 1.1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione o di comodato.
- 1.2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte di privati, Enti, Associazioni ed altri soggetti, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili soggetti all'applicazione del regolamento

- 2.1. Il Comune di Domegge di Cadore è proprietario di un complesso di beni immobili risultanti dall'inventario comunale e classificati come segue:
 - a) **Beni demaniali (artt. 822 e 823 del Codice Civile)**, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla legge, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Detti beni ai sensi dell'art. 825 del Codice Civile sono inalienabili, incommerciabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, sono imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata. Essi possono essere dati in uso temporaneo a terzi soltanto previa adozione di provvedimenti di diritto pubblico (concessione amministrativa), in forma compatibile con l'interesse pubblico ad essi sotteso.
 - b) **Beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste. Rientra nel regime del patrimonio indisponibile, per destinazione impressa dall'Ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse: si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica (es.: sedi dei pubblici uffici). Detti immobili sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2, Codice Civile). Tali beni possono essere concessi in uso temporaneo a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.
 - c) **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune, che pertanto li possiede in regime di diritto privato. Tali beni sono normalmente concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato, soggetti alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431 nonché al rispetto del presente regolamento. Sono beni normalmente produttivi di reddito destinato a finalità pubbliche e sono alienabili nelle forme previste dalla legge, con il vincolo di destinazione a finalità pubblicistiche dei proventi della vendita.
- 2.2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con specifico provvedimento e nel rispetto della legge, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra, tenuto conto dell'effettiva destinazione d'uso.

ARTICOLO 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

- 3.1. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni immobili demaniali o del patrimonio comunale

indisponibile è effettuata in forma di concessione amministrativa. Il contenuto minimo dell'atto di concessione deve prevedere obbligatoriamente:

- l'oggetto;
- le finalità;
- il corrispettivo;
- la durata;
- la possibilità di revoca con provvedimento unilaterale dell'Ente per ragioni di pubblico interesse.

3.2. La concessione in uso a terzi di beni immobili del patrimonio comunale 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:

- a) contratto di locazione (artt. 1571 e seguenti);
- b) contratto di affitto (artt. 1615 e seguenti);
- c) comodato (artt. 1803 e seguenti).

3.3. Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sub-locati dai concessionari o dai locatori o comodatari.

ARTICOLO 4

Assegnatari dei beni immobili

4.1. Tutti i beni immobili di proprietà comunale e comunque nella disponibilità dell'Ente, non destinati a finalità istituzionali, possono essere concessi in uso a soggetti terzi.

4.2. Ai fini di cui al presente regolamento e per l'individuazione dei relativi assegnatari, i beni immobili di proprietà comunale vengono distinti in:

- beni immobili concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali;
- beni immobili concessi per altre attività/finalità.

ARTICOLO 5

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili

5.1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato dal Servizio Patrimonio dell'Ente all'esito di specifica istruttoria, che tiene conto dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe ed è esplicitata in un'apposita perizia di stima che deve attenere ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro);
- eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta comunale con atto di indirizzo.

5.2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse da quella

commerciale/professionale/aziendale/direzionale a particolari categorie di persone fisiche o giuridiche secondo quanto previsto dal successivo articolo 7, la stima tecnica di cui al precedente punto 5.1., determinata con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione previste dall'articolo 8.

ARTICOLO 6

Criteria e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale/professionale/aziendale/direzionale

6.1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale/professionale/aziendale/direzionale vengono scelti di norma con gara pubblica a seguito di pubblicazione di un avviso o manifestazione di interesse.

ARTICOLO 7

Criteria e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale/professionale/aziendale/direzionale

7.1. Possono essere individuati quali assegnatari di beni immobili per lo svolgimento di attività o per finalità diverse da quelle di cui al precedente articolo 6:

- a) Enti pubblici;
- b) Enti del Terzo Settore di cui al D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i.;
- c) altri Enti, Associazioni o organismi non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assuma caratteristiche di interesse sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro;
- d) dipendenti del Comune o soggetti assimilati, con residenza stabilita a una distanza stradale dalla sede municipale superiore agli 80 chilometri;
- e) persone fisiche, anche in particolari situazioni di disagio personale/economico previamente valutate dall'Ente.

7.2. All'assegnazione degli immobili disponibili nei casi previsti dal presente articolo si procederà con deliberazione di Giunta comunale, puntualmente motivata con riferimento alla ponderazione comparativa tra gli interessi coinvolti e alla conservazione e corretta gestione del patrimonio pubblico, previa istruttoria svolta dall'Ufficio Tecnico che tenga conto dei seguenti elementi:

- (per i casi 7.1. lettere a, b, c) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo;
- (per i casi 7.1. lettere a, b, c) tipologia di attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione;
- (per i casi 7.1. lettere a, b, c) accertamento dell'insussistenza dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione;
- (per il caso 7.1. lett. d) stato di necessità e predisposizione di una condizione favorevole alla permanenza nel territorio per lo svolgimento dell'attività lavorativa in favore dell'Ente;
- (per il caso 7.1. lett. e) stato di necessità e presenza di una situazione di difficoltà personale/economica e/o di emergenza alloggiativa previamente accertata dall'Ente;
- (per tutti i casi) condizione di non morosità nei confronti dell'Ente.

7.3. Ove possibile sarà privilegiata l'assegnazione in uso plurimo degli spazi a più soggetti interessati.

- 7.4. Le richieste di assegnazione di immobili presentate dai soggetti di cui al punto 7.1. lettere b) e c) devono essere corredate di atto costitutivo e statuto, ultimi bilanci preventivo e consuntivo, breve relazione sulle attività svolte nell'anno precedente e su quelle programmate.
- 7.5. Gli immobili di proprietà comunale non utilizzati per fini istituzionali possono essere concessi in comodato agli Enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, alle condizioni di cui all'art. 71 del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. Gli Enti del Terzo settore che ottengono in comodato beni immobili comunali ai sensi della presente disposizione non godranno, di norma, di ulteriori contributi comunali, in quanto la concessione stessa dell'immobile dovrà essere considerata come elargizione di contributo di importo pari al valore corrente di mercato per la locazione o concessione dell'immobile. L'eventuale assegnazione di ulteriori contributi dovrà essere puntualmente motivata.

ARTICOLO 8

Criteria di riduzione del canone

- 8.1. I soggetti di cui all'art. 7 possono risultare assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'art. 3, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo/concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:
- a) riduzione del 100% (comodato gratuito) con oneri a carico del Comune (luce, acqua, gas, rifiuti, telefono ecc.), per alloggi di servizio per dipendenti, anche a tempo determinato, stagionali, per prestazioni occasionali e consulenti con residenza fissata a una distanza stradale dalla sede municipale di oltre 80 chilometri, per utilizzi inferiori alle 2 settimane continuative; questa percentuale verrà applicata anche nel caso di ospitalità temporanea di volontari della protezione civile impegnati in attività autorizzate;
 - b) riduzione del 100% (comodato gratuito) con oneri a carico del comodatario (luce, acqua, gas, rifiuti, telefono ecc.), per i soggetti operanti nell'ambito assistenziale, di protezione civile, vigilanza fuoco, pronto intervento, ecc. secondo progetti e/o convenzioni approvate dalla Giunta e perseguenti fini di pubblica utilità, di durata superiore alle 2 settimane continuative;
 - c) riduzione del 70% (locazione a canone calmierato) per dipendenti del Comune e figure assimilate, con residenza stabilita a una distanza stradale dalla sede municipale superiore agli 80 chilometri, per utilizzi superiori alle 2 settimane continuative; gli oneri sono a carico del dipendente.
- 8.2. Nel caso di assegnazione in uso plurimo ai sensi del precedente punto 7.3., le percentuali di riduzione previste nel presente articolo potranno essere ulteriormente ridotte con provvedimento motivato della Giunta comunale.

ARTICOLO 9

Normativa transitoria e finale

- 9.1. I rapporti in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento proseguono alle condizioni precedentemente stabilite, adattandosi a quanto stabilito dal regolamento a partire dal primo rinnovo, ove previsto.