



# **COMUNE DI VENTICANO**

Provincia di Avellino

**REGOLAMENTO CONCERNENTE CRITERI E  
MODALITÀ DI CONCESSIONE IN USO E  
LOCAZIONE IMMOBILI P.ZZA MONUMENTO  
AI CADUTI  
E  
CAVEA TEATRALE**



## INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	Pag. 3
ART. 2 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI..	Pag. 3
ART. 3 - FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI.....	Pag.4
ART. 4 - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O ATTI DI CONCESSIONE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI.....	Pag. 4
ART. 5 - CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONI, ORGANISMI SENZA FINE DI LUCRO, ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO DI CUI ALL' ART.4 DEL D.LGS.N.117/2017 E SS.MM.ED II.....	Pag. 5
ART. 6 – PROCEDIMENTO.....	Pag.7
ART.7 -STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI CONCESSIONE E DEI CONTRATTI ....	Pag.7
ART. 8 - CONDIZIONI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI.....	Pag. 8
ART.9 - DECADENZA E REVOCA DELLE CONCESSIONI.....	Pag. 9
ART.10 - RISOLUZIONE E RECESSO DELLE LOCAZIONI.....	Pag. 9
ART.11 - LAVORI DI MANUTENZIONE .....	Pag. 10
ART.12 - EFFETTI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI.....	Pag.10
ART. 13 - DISCIPLINA RAPPORTI IN CORSO.....	Pag 10
ART.14 - ENTRATA IN VIGORE.....	Pag.10



## **Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione, in uso dei beni immobili demaniali e di locazione di beni immobili patrimoniali del Comune.

## **Art. 2 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI**

- 1)** Il Comune di Venticano è proprietario di un complesso di beni immobili;
- 2)** I 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 ai 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.
- 3)** 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.
- 4)** Nel presente regolamento è disciplinata la gestione dei seguenti immobili:
  - Cavea Teatrale sita in P.zza Monumento ai caduti
  - n. 05 Locali sottostanti P.zza Monumento ai caduti;
  - n.02 unità immobiliari site in P.zza Monumento ai caduti;



### **Art. 3- FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI**

- 1) La concessione 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:
  - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.)
  - Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
- 2) La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali quali 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.

### **Art. 4 - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE/FITTO O ATTI DI CONCESSIONE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI**

- 1) Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'ufficio tecnico comunale, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
  - A. valore immobiliare del bene da concedere in uso;
  - B. parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, a servizi o altro;
  - C. 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;
  - D. ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando la percentuale di riduzione indicata in seguito.
  - E. Parametri di calcolo secondo i criteri previsti dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) Il canone è adeguato 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.

- 3) Il canone concessorio, previa perizia dell'UTC di cui al comma 1, è definito con deliberazione della giunta comunale in sede di approvazione del piano tariffario annuale ed è comprensivo delle spese di gestione , riscaldamento , elettricità , acqua, pulizia.

**Art. 5 - CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONI, ORGANISMI SENZA FINE DI LUCRO, ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO DI CUI ALL' ART.4 DEL D.LGS.N.117/2017 E SS.MM.ED II.**

- 1) Il Comune può assegnare propri immobili quali: n.02 unità immobiliari site in P.zza Monumento ai Caduti ad enti del terzo settore per lo svolgimento nel territorio del Comune dei loro compiti di natura istituzionale, perseguendo, da un lato, la finalità di valorizzazione dei beni pubblici e di razionalizzazione dell'utilizzo dei beni stessi o loro parti e, dall'altro, quella di assicurare un sostegno agli enti iscritti all'Albo comunale delle Associazioni.
- 2) Gli immobili comunali di cui al presente articolo possono essere assegnati in locazione (nel caso di immobili appartenenti al patrimonio disponibile) o in concessione (nel caso di beni appartenenti al patrimonio indisponibile ed al demanio comunale) ad enti del terzo settore individuati ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.3 luglio 2017 n. 117, iscritti all'Albo comunale delle Associazioni. Sono esclusi i partiti politici e i sindacati e gli altri enti di cui all'art.4 c.2 del D.Lgs.117/2017. Il presente Regolamento non si applica agli impianti sportivi, disciplinati da apposito regolamento
- 3) Gli enti di cui al precedente comma 2 possono presentare istanza di assegnazione di immobili comunali entro il 1° settembre di ogni anno. L'istanza dovrà essere corredata da tutte le informazioni ritenute utili per concorrere all'assegnazione, e comunque da tutte quelle relative agli elementi di valutazione indicati al successivo comma 5. Sono esclusi dalla possibilità di ottenere l'assegnazione di immobili tutti i soggetti nei cui confronti sia stato emanato nel triennio precedente un provvedimento di revoca di assegnazioni per inadempimenti contrattuali o comportamenti illeciti. Entro il 1°settembre di ogni anno debbono presentare istanza anche gli enti assegnatari di immobili, il cui contratto di locazione o concessione scada nell'anno seguente e che intendano ottenerne, ove ammissibile, il rinnovo. Possono altresì presentare istanza, entro il medesimo termine, gli assegnatari con contratto non in scadenza nell'anno seguente, che intendano trasferirsi in locali comunali diversi da quelli occupati in funzione di esigenze sopravvenute o di un più razionale utilizzo degli spazi. In caso di nuova assegnazione, gli immobili rilasciati saranno messi a disposizione degli enti utilmente collocati in graduatoria. Il rinnovo è escluso per enti che risultino debitori riguardo ai canoni o agli oneri accessori, o non abbiano concordato con il Comune un piano di rateizzo del debito, o non siano in regola con i pagamenti previsti da detto piano.



- 4) Entro il 30 aprile di ogni anno il Servizio Tecnico, secondo gli indirizzi della Giunta Comunale, compila l'elenco delle unità immobiliari libere e di quelle i cui contratti di locazione o concessione scadano nell'anno successivo, assegnabili agli enti di cui al precedente comma 2. L'elenco conterrà gli stati di consistenza degli immobili, con i rispettivi canoni calcolati ai sensi del precedente art.4, e verrà pubblicato sul sito internet del Comune.
- 5) Gli assegnatari degli immobili oggetto di concessione/locazione vengono scelti mediante procedura ad evidenza pubblica aperta a tutti coloro che posseggono i requisiti richiesti e previa pubblicazione di un apposito avviso pubblico predisposto dall'Ufficio Tecnico. La selezione delle istanze di assegnazione degli immobili e di rinnovo contrattuale viene effettuata da una apposita commissione presieduta dal Responsabile del Servizio Tecnico. Nella selezione la commissione valuta i seguenti elementi elencati in ordine di importanza:
- a) La natura dell'attività, la sua rilevanza, in termini sociali e di aggregazione e la sua finalità al perseguimento dell'interesse pubblico;
  - b) La natura apolitica e l'assenza di fini di lucro;
  - c) se l'ente richiedente formuli istanza per sé nonché in nome e per conto di altri enti e manifesti disponibilità a condividere la propria sede con altri enti;
  - d) l'anno di iscrizione all'albo comunale delle associazioni e indicazione se l'attività istituzionale è svolta oltre che nel territorio comunale anche a livello nazionale, regionale e provinciale;
  - e) l'indicazione del numero dei membri iscritti agli enti richiedenti;
  - f) se gli enti richiedenti abbiano già svolto attività in Convenzione con il Comune o con altre amministrazioni negli ultimi tre anni;
  - g) se gli enti richiedenti abbiano già svolto attività patrocinate dal Comune o da altre amministrazioni negli ultimi tre anni;
  - h) per gli spazi relativi alle frazioni, gli enti che hanno sede legale e operano in loco.
- La Commissione terrà conto, ove possibile, delle eventuali preferenze indicate dagli enti in sede di istanza di assegnazione, fermo restando che tale indicazione non costituisce titolo preferenziale né tanto meno è impegnativa in alcun modo per l'Amministrazione Comunale.
- 4 La Commissione pubblica sul sito del Comune l'elenco delle assegnazioni e dei rinnovi contrattuali entro il 31 dicembre di ogni anno, e comunque entro 15 giorni dalla conclusione dei propri lavori.
- 6) La revoca dell'assegnazione dell'immobile è disposta, previa comunicazione di avvio del procedimento, nei casi seguenti:
- a) qualora l'ente assegnatario perda anche uno dei requisiti essenziali previsti dal precedente comma 2;
  - b) qualora l'ente assegnatario venga sciolto;
  - c) qualora l'ente assegnatario non eserciti alcuna attività per almeno un anno;



- d) qualora l'ente assegnatario ceda i locali, anche in parte, a terzi;
  - e) nel caso in cui i locali vengano usati per scopi diversi da quelli propri degli enti utilizzatori o a scopo di lucro;
  - f) qualora l'ente assegnatario non presenti la documentazione richiesta;
  - g) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'associazione assegnataria non abbia provveduto al ripristino degli stessi;
  - h) per morosità oltre i tre mesi.
- 7) Ai soggetti così individuati si applica una riduzione del 50% del canone locativo o concessorio previamente determinato ai sensi dell'art.4.
- Le utenze e le spese di manutenzione ordinarie relative all'utilizzo degli immobili in questione sono a totale carico delle associazioni assegnatarie.
- 8) La riduzione prevista al comma precedente è subordinata alla verifica della sussistenza da parte delle associazioni interessate dei requisiti indicati al precedente comma 2 .
- 9) Per periodi limitati e per specifiche iniziative di promozione culturale o territoriale le associazioni interessate in possesso dei requisiti di cui al presente articolo possono fruire della Cavea teatrale sita in piazza monumento ai caduti. Alle predette associazioni si applica per la fruizione della cavea teatrale una riduzione del 60% del canone concessorio.

#### **ART. 6 – PROCEDIMENTO**

- 1) Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali di cui sopra del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive conseguono all'esperienza di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblicazione di un bando o invito che indichi, requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.
- 2) Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.
- 3) Si procede a trattativa privata, quando:
  - a) È andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante procedura aperta;
  - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone annuo della concessione e della locazione non supera euro 5.000,00;

#### **ART. 7 - STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI CONCESSIONE E DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

- 1) Concluse le procedure di cui all'articolo 6, la concessione-contratto ovvero la stipulazione



del contratto di locazione avviene nei successivi trenta giorni.

- 2) Qualora, nella data fissata per la stipulazione del contratto, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 6 non compare, il Comune in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata in sede di gara.

### **ART.8. - CONDIZIONI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI**

1. Le concessioni di cui al presente regolamento possono essere:

- **Occasionali**

- **Ricorrenti;**

- **Continuative.**

2. Sono **occasionali** le concessioni che non superano i sette giorni e che consentono di svolgere riunioni, seminari o manifestazioni varie: culturali, ricreative o di tempo libero. Possono rientrare in tale casistica anche le concessioni a privati per iniziative, aperte al pubblico e non. La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata con almeno 10 giorni di anticipo. Eventuali richieste pervenute oltre i termini previsti saranno valutate del Servizio Tecnico sulla base dei tempi tecnici necessari per l'istruzione della pratica.

3. Sono **ricorrenti** le concessioni che consentono di utilizzare i locali per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, di norma non superiore a 1 mese.

4. Sono **continuative** le concessioni che consentono di utilizzare i beni in forma continuativa, in via esclusiva o in condivisione con altri aventi diritto, per usi di interesse rilevante per la collettività.

Dette concessioni sono rilasciabili, previa deliberazione della Giunta comunale, di norma per un periodo di tempo non superiore ai 5 anni nel rispetto delle procedure previste dal presente regolamento.

5. Le locazioni o concessioni sono subordinate ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili, alle loro pertinenze e alle suppellettili, che non sia di disturbo e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico.

L'utilizzo è rigidamente vincolato, a pena di responsabilità diretta e personale del locatario e del concessionario, al rispetto delle norme di sicurezza.



#### **ART. 9. - DECADENZA E REVOCA DELLE CONCESSIONI**

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione l'ufficio tecnico del Comune dichiara la decadenza della concessione medesima. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.
2. Il Comune dispone a mezzo dell'ufficio tecnico comunale accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.
4. Il Comune si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi impreveduti che rendano necessaria l'immediata disponibilità dei bene, senza diritto per il concessionario di indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e senza necessità di congruo preavviso.

#### **ART. 10 - RISOLUZIONE E RECESSO DELLE LOCAZIONI**

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. Il Comune dispone accertamenti periodici da parte dell'ufficio tecnico in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
  - a) La clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
  - b) La clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile;
4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali miglorie preventivamente concordate ed apportate.



#### **ART. 11. - LAVORI DI MANUTENZIONE**

1. Sono a carico dei concessionari o locatari gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.

#### **ART. 12 - EFFETTI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI**

Alla cessazione delle concessioni o delle locazioni le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

#### **ART. 13- DISCIPLINA RAPPORTI IN CORSO**

Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso conservano validità fino alla loro scadenza a condizione che siano state rispettate le prescrizioni e gli adempimenti stabiliti.

#### **ART. 14.- ENTRATA IN VIGORE**

Il Regolamento entra in vigore il giorno successivo all'esecutività della delibera di approvazione.

