



# COMUNE DI CERANESI

16014 PROVINCIA DI GENOVA

---

**REGOLAMENTO PER L'UTILIZZAZIONE E  
LA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI  
(TERRENI E FABBRICATI)  
DI PROPRIETA' COMUNALE A TERZI**

## **Art. 1**

### *Finalità e ambito di applicazione*

1.1 Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ceranesi, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o fruizione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

## **Art. 2**

### *Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi*

2.1 I beni appartenenti al Comune di Ceranesi possono essere:

- a) beni pubblici
- b) beni privati o del patrimonio disponibile

2.2 I beni pubblici del Comune di Ceranesi presentano due requisiti:

- a) appartengono al Comune (requisito soggettivo)
- b) sono destinati a soddisfare interessi generali della collettività (requisito oggettivo)

2.3 I beni pubblici si distinguono in due categorie, con conseguente regime generico speciale:

- a) Beni demaniali (o del demanio comunale), destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Di norma tali interessi sono soddisfatti consentendo a tutti i cittadini di utilizzare in qualche modo detti beni (uso generale dei beni demaniali).

Per tale particolare destinazione, i beni demaniali sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi fuori 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.

Essi sono: inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata. Rientrano in questa tipologia le strade (demanio stradale), gli acquedotti (demanio acquedottistico), i beni culturali (demanio culturale), e tutto quanto fa parte del cosiddetto "demanio (statale) accidentale ed eventuale".

- b) Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c. Essi 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 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del codice civile, con l'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. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata. Vi rientrano gli edifici destinati a pubblici uffici con i loro arredi o tutti gli altri beni destinati ad un pubblico servizio (ad esempio gli alloggi di edilizia economica e popolare).

2.4 I beni privati o del patrimonio disponibile non sono destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto sono posseduti dallo stesso "*iure privatorum*", cioè in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi, pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici

individuati.

- 2.5 Tutti i beni di cui alle categorie sopra individuate devono risultare dall'inventario dei beni immobili di questo Comune (terreni e fabbricati).
- 2.6 Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie descritte ai commi 3 e 4 può, con uno specifico provvedimento del Responsabile competente (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

### **Art. 3**

#### *Utilizzazione dei beni immobili (terreni e fabbricati)*

- 3.1 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 demaniali e patrimoniali indisponibili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Ceranesi, possono essere dati in concessione o godimento a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica e giuridica, Ente o Associazione o altra organizzazione che persegua i propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione civica o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alla finalità istituzionali dell'Ente locale.

### **Art. 4**

#### *Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del demanio comunale e del patrimonio indisponibile*

- 4.1 La concessione in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
- 4.2 Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
- l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
  - la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

### **Art. 5**

#### *Modalità e criteri per il godimento di beni patrimoniali disponibili da parte di terzi (terreni e fabbricati)*

- 5.1 Il godimento dei beni patrimoniali disponibili da parte di terzi 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:
- 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.);
  - concessioni d'uso a canone (patrimoniale, sociale o gratuito in corrispettivo di attività).

### **Art. 6**

#### *Requisiti o fruitori dei beni immobili (terreni e fabbricati)*

- 6.1 A seconda delle finalità per cui è formulata, i beni del Comune di Ceranesi da concedere a terzi, secondo il presente regolamento si dividono in due grandi partizioni:
- beni da utilizzare per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
  - beni da utilizzare per tutte le altre attività.

## **Art. 7**

### *Procedimenti di concessione e locazione*

- 7.1 La concessione o la fruizione dei beni comunali a terzi può avvenire mediante procedura negoziata come previsto dalla normativa vigente e/o trattativa privata sulla base di indirizzi stabiliti dalla Giunta Comunale.
- 7.2 Di norma si procede con il criterio dell'evidenza pubblica, ma la Giunta municipale può scegliere, a proprio insindacabile giudizio, solo una delle procedure previste dalla legge.
- 7.3 Nell'ipotesi in cui una delle procedure di legge dia esito negativo e la Giunta municipale non abbia disposto diversamente ai sensi del comma precedente, si esperirà senz'altro, nell'ordine, una delle procedure successive.
- 7.4 Nei casi in cui la concessione o la locazione dipendano dall'autorizzazione di altro ente pubblico (es. ASL, Monopoli di Stato, ecc.), il Comune dovrà necessariamente interessare detti enti, che provvederanno ad indicare il nome del possibile concessionario o locatario.
- 7.5 Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità, si può procedere mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe.
- 7.6 Nei casi in cui i beni immobili siano ruderi fatiscenti ed il Comune abbia ricevuto la proposta da parte di terzi di ristrutturarli allo scopo di utilizzarli, sempre nei limiti del loro vincolo di destinazione, per un congruo numero di anni dopo i quali tali beni rientrano, così come ristrutturati, nella piena disponibilità del Comune senza che nulla sia dovuto al concessionario o locatario, la civica amministrazione procederà senz'altro a concedere quanto richiesto mediante trattativa privata. In tali casi il canone di concessione dovuto durante tutto il periodo di utilizzo del bene si intenderà compensato dalle spese sostenute per la ristrutturazione fino alla loro decorrenza.
- 7.7 La procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione, in base alle caratteristiche del rapporto da instaurare:
- a) esclusivamente sul prezzo (canone di locazione/concessione) rispetto al quale gli interessi potranno produrre offerte in aumento;
  - b) eventuali offerte bilanciate tra il rapporto "miglior offerta – attività di gestione del bene oggetto della concessione".

## **Art. 8**

### *Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali (terreni e fabbricati)*

- 8.1 Nella stipula dei contratti di utilizzo o delle concessioni di beni immobili ad uso commerciale, 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 dal Responsabile del servizio competente, 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, residenziale, agricola, 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.

8.2 Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed Associazione, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate all'art.9.

#### **Art. 9**

##### *Criteria e modalità di riduzione del canone per i beni con finalità commerciali*

9.1 Per i beni, individuati nell'inventario, da utilizzare per finalità commerciali, aziendali o direzionali private, la Giunta comunale ha la facoltà, adottando motivati atti, a ridurre il canone determinato fino ad un 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.

#### **Art. 10**

##### *Criteria e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello commerciale*

10.1 Entro il 31 marzo di ogni anno, il responsabile del servizio competente, previa deliberazione programmatica della Giunta Municipale, predisporrà apposito avviso pubblico aperto per la concessione e la locazione dei beni immobili di cui all'art. 2 del presente regolamento ad uso diverso da quello commerciale. Qualora non vi fossero immobili da concedere a terzi, il bando (o avviso) non sarà emanato.

10.2 I beni immobili possono essere assegnati con provvedimento della Giunta comunale non solo a persone fisiche, ma anche a persone giuridiche che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevanti per fini pubblici o per l'interesse collettivo stabilito dalle vigenti leggi, dallo Statuto comunale o dai Regolamenti;
- b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto terzo e compatibilità con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
- c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

10.3 Previa istruttoria degli uffici competenti, la Giunta provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

#### **Art. 11**

##### *Criteria e modalità di riduzione del canone per i beni con finalità non commerciali*

11.1 Per i beni, individuati nell'inventario, da utilizzare per tutte le altre attività, la Giunta comunale nei limiti che vorrà stabilire, ha facoltà, adottando motivati atti, di ridurre il canone di concessione rispetto ai valori correnti di mercati quando ciò sia reso necessario ed opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali o bisognose di tutela.

11.2 I soggetti operanti in forme associative, le Parrocchie, le Associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui agli artt. 3 e 7, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, non aventi vocazione commerciale, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate agli artt. 4 e 5, secondo le percentuali di seguito indicate:

- a) 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali

vigenti in materia di tossicodipendenza e di pubblica assistenza;

- b) 100% (comodato gratuito) per le Parrocchie e per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno delle politiche sociali e dei servizi alla persona, con riferimento alla III età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% dei "soci volontari" (ex art. 2 L. 8/11/1991 n. 381) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art. 4 L. 8/11/1991 n. 381), in campo assistenziale e sanitario e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi; i soggetti operanti nel campo delle politiche a sostegno della famiglia, delle problematiche femminili, del disagio giovanile e della terza età e degli immigrati;
- c) 80% per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo, sociale e per le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% dei "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate".

11.3 Per la definizione delle organizzazioni di volontariato si rinvia al relativo registro di cui alla L.R. Liguria n. 15/1992, aventi i requisiti della L. 266/1991.

11.4 Sono ammesse a fruire delle riduzioni di cui al presente articolo anche le associazioni iscritte all'albo di cui all'art. 5 della L.R. Liguria n. 30/2004, che perseguono le finalità di cui all'art. 4 ed operanti nei settori previsti dall'art. 1.

11.5 Per la definizione delle cooperative sociali si rinvia ai soggetti iscritti nell'apposito albo regionale istituito con l'art. 2 della L.R. 23/1993.

## **Art. 12**

### *Obblighi del concessionario*

12.1 Sono a carico del concessionario che ha in uso i beni comunali per qualsiasi attività, i seguenti obblighi e oneri:

- a) il pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- c) il pagamento delle utenze e delle tariffe dei servizi;
- d) il pagamento delle spese di gestione;
- e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità e con le eventuali migliorie, salvo il normale deperimento d'uso.

12.2 Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 (Norme per la sicurezza degli impianti) e del D. Lgs. n. 626/94, adeguando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

## **Art. 13**

### *Utilizzo temporaneo di beni comunali per manifestazioni occasionali*

13.1 Il Sindaco, con proprio atto motivato, può concedere in uso a terzi i beni comunali per l'espletamento di riunioni, convegni, incontri, ritrovi e altre manifestazioni occasionali, volte alla socializzazione o perseguimento del benessere morale e materiale della comunità.

13.2 In tali casi l'Amministrazione, tramite il provvedimento del Sindaco, richiede:

- a) manleva per eventuali danni arrecati a persone o cose dall'attività svolta all'interno dei locali;
- b) eventuale copertura assicurativa, qualora la manleva sia ritenuta non sufficiente;
- c) rimborso delle spese sostenute o eventuale canone di concessione o locazione;
- d) ripristino integrale dei locali ivi compresa la pulizia degli stessi;

- e) divieto di fare uso dei muri, interni ed esterni, per affissione di manifesti o altro, anche a carattere temporaneo;
- f) tempestiva rimozione, a manifestazione conclusa, di ogni materiale oggetto di esposizione;
- g) rispetto assoluto di strutture espositive;
- h) rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
- i) rispetto del limite dello spazio destinato ad uso espositivo.

13.3 Per le manifestazioni che richiedono l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di concessione al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.

13.4 Le eventuali operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno, in ogni caso, posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

13.5 Sono fatte salve le previsioni dello Statuto comunale e del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale in ordine alle manifestazioni aventi natura politica sul territorio.

#### **Art. 14**

##### *Campi sportivi, Aree giochi, palestre e simili*

14.1 I campi sportivi, le aree giochi, le palestre e tutti gli spazi che hanno comunque finalità a sostegno dello sport e dell'attività motoria sono liberamente fruibili dai cittadini di Ceranesi secondo orari stabiliti con provvedimento della Giunta Municipale. Con tale provvedimento la Giunta stabilisce anche eventuali limitazioni alla libera fruibilità così determinata.

14.2 I campi sportivi, le aree giochi, le palestre e, in genere, gli impianti sportivi hanno, in talune fasce orarie, vocazione o finalità commerciale ai sensi dell'art. 6 e sono, pertanto, assoggettati alla disciplina del presente regolamento ed in particolare agli artt. 8 e 9, fatte salve eventuali convenzioni o accordi con le Associazioni e Società sportive approvati dopo l'emanazione del presente regolamento e che ne diverranno parte integrante.

14.3 La Giunta Municipale è competente per la definizione delle fasce orarie e della vocazione di cui al comma precedente.

#### **Art. 15**

##### *Cause di risoluzione contrattuale*

15.1 Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 12 o delle previsioni dell'art. 13, commi 2, 3 e 4, comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario o utilizzatore inadempiente.

15.2 Le cause di risoluzione previste dal comma 1 del presente articolo devono essere puntualmente elencate nei contratti di concessione o godimento in uso a terzi di beni comunali per qualsiasi attività.

#### **Art. 16**

##### *Requisiti a valenza ambientale per le tipologie di beni immobili di proprietà comunale*

16.1 In casi di accordi particolari, come quelli in cui all'art. 6.4 del presente regolamento, che prevedono la ristrutturazione degli immobili, vengono ritenuti requisiti preferenziali:

- a) perseguire obiettivi di risparmio energetico;
- b) adottare buone pratiche di risparmio delle materie prime;
- c) ridurre la produzione di rifiuti solidi urbani e incrementare la raccolta differenziata dei rifiuti;
- d) rispettare i limiti acustici di zona;
- e) perseguire obiettivi di livelli acustici di qualità;
- f) conoscere e divulgare i principi fondamentali del Regolamento di Polizia Ambientale.

16.2 In ogni caso il Responsabile del servizio competente dovrà stilare annualmente un piano di investimenti che renda il patrimonio immobiliare comunale in linea con i criteri di cui al comma precedente.

### **Art. 17**

#### *Beni esclusi dall'applicazione*

17.1 Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:

- a) la sede comunale e gli edifici scolastici;
- b) le aree e le strutture cimiteriali;
- c) le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito;
- d) il percorso verde ex guidovia.

17.2 Per un utilizzo dei beni sopraelencati differente dal vincolo di destinazione gravante su di essi, è competente la Giunta municipale con proprio provvedimento.

### **Art. 18**

#### *Normativa transitoria*

18.1 Le concessioni di diritto o le convenzioni stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

18.2 Con riferimento alle concessioni disdettate di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento. Tali concessioni o contratti avranno decorrenza dal giorno 1° febbraio 2008.

18.3 Annualmente il responsabile di servizio informerà il Sindaco sull'attività di gestione delle norme del presente Regolamento.

# INDICE

## **Art. 1**

*Finalità e ambito di applicazione*

## **Art. 2**

*Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi*

## **Art. 3**

*Utilizzazione dei beni immobili (terreni e fabbricati)*

## **Art. 4**

*Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del demanio comunale e del patrimonio indisponibile*

## **Art. 5**

*Modalità e criteri per il godimento di beni patrimoniali disponibili da parte di terzi (terreni e fabbricati)*

## **Art. 6**

*Requisiti o fruitori dei beni immobili (terreni e fabbricati)*

## **Art. 7**

*Procedimenti di concessione e locazione*

## **Art. 8**

*Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali (terreni e fabbricati)*

## **Art. 9**

*Criteri e modalità di riduzione del canone per i beni con finalità commerciali*

## **Art. 10**

*Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello commerciale*

## **Art. 11**

*Criteri e modalità di riduzione del canone per i beni con finalità non commerciali*

## **Art. 12**

*Obblighi del concessionario*

## **Art. 13**

*Utilizzo temporaneo di beni comunali per manifestazioni occasionali*

## **Art. 14**

*Campi sportivi, Aree giochi, palestre e simili*

## **Art. 15**

*Cause di risoluzione contrattuale*

## **Art. 16**

*Requisiti a valenza ambientale per le tipologie di beni immobili di proprietà comunale*

## **Art. 17**

*Beni esclusi dall'applicazione*

## **Art. 18**

*Normativa transitoria*