



COMUNE DI BRACIGLIANO

REGOLAMENTO COMUNALE PER GESTIONE IMMOBILIARE DELL'ENTE

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO
COMUNALE N° 8 DEL 17/03/2023

TITOLO I

TIPOLOGIA DEI BENI COMUNALI

ARTICOLO 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili patrimoniali del Comune di Bracigliano, di seguito definiti "*beni*", e le relative modalità procedimentali, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. Fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo 22, commi 1 e 2, sono assoggettati al presente regolamento tutti i beni immobili, ad eccezione del demanio stradale, appartenenti a qualsiasi titolo al Comune e strumentalmente finalizzati, per legge, al soddisfacimento dei bisogni della collettività. Essi si suddividono in:
 - 2.1. beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico, ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
 - 2.2. beni patrimoniali indisponibili;
 - 2.3. beni patrimoniali disponibili.
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro attuali destinazioni, iscritti in apposito elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del D. lgs. 267/2000 (cd. "Testo Unico degli Enti Locali"). Ciascun immobile appartenente ad una delle citate categorie può, con specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.

ARTICOLO 2

BENI SOGGETTI AL REGIME DEMANIALE

I beni del demanio comunale sono regolati dalle disposizioni di cui agli articoli 823, 824 e 1145 del Codice Civile.

ARTICOLO 3

BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILE

1. Appartengono alla categoria dei beni patrimoniali indisponibili, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile, i seguenti beni:
 - 1.1. gli immobili adibiti ad uffici pubblici, con i loro arredi, ed a pubblici servizi;
 - 1.2. i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
 - 1.3. i beni e le aree trasferiti in gestione alle Aziende ed Istituzioni di cui all'art. 114 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15 ottobre 1925 n. 2578 ed identificati all'art. 112 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
 - 1.4. gli impianti sportivi;
 - 1.5. gli edifici scolastici in attività, ivi comprese le palestre annesse;
 - 1.6. gli alloggi di edilizia residenziale a valenza sociale, intendendosi tutti i beni ad uso abitativo ed ogni altro immobile di pubblica utilità ascritto per legge al patrimonio indisponibile.

ARTICOLO 4
DISMISSIONI DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. I beni di cui all'art. 3 non possono essere inclusi tra i beni disponibili, salvo che con deliberazione della Giunta Comunale - su proposta del Settore competente per l'amministrazione del patrimonio, di concerto con il Settore finanziario - non venga disposta la cessazione della loro destinazione a pubblico servizio o ad ufficio pubblico.
2. I beni indisponibili non possono essere adibiti ad uso diverso dalla destinazione assegnata, prima dell'esecuzione del provvedimento deliberativo di cui al comma precedente.
3. Il conferimento dei beni indisponibili alle Aziende Speciali, alle Istituzioni, di cui agli artt. 113 bis e 114 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, ed alle Fondazioni partecipate dal Comune di Bracigliano avviene mediante deliberazione della Giunta Comunale, secondo le modalità previste dai rispettivi statuti.

ARTICOLO 5
BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1. Sono beni del patrimonio disponibile i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella *dei* beni patrimoniali indisponibili.
2. I beni patrimoniali disponibili si distinguono in:
 - 2.1. immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo;
 - 2.2. terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune, non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato;
 - 2.3. beni di proprietà di terzi di cui il Comune abbia l'uso per concessione o per atto negoziale (es.. convenzione, locazione, comodato);
3. I beni disponibili di cui al precedente comma, sub 2.1 e 2.2, sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, previsti dal Codice Civile, e possono essere alienati nel rispetto delle norme vigenti.
4. I beni ovvero i sotesi rapporti gestionali relativi all'uso di beni di cui al precedente comma 2, sub 2.3, possono essere affidati a terzi, in tutto o in parte, conformemente alle vigenti disposizioni di Legge in materia ed a quanto statuito dal successivo art. 16.

TITOLO II

GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

ARTICOLO 6

UTILIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale ovvero di un bene indisponibile o parte di esso, è consentito allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità istituzionali dell'Ente.
2. Il godimento in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili, diversi da quelli appartenenti al demanio stradale, è regolato nelle forme della concessione amministrativa tipica, rilasciata dal Settore competente per l'amministrazione del patrimonio, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 10.
3. La concessione ha una durata non superiore a nove anni, non è tacitamente rinnovabile, ma può essere prorogata fino ad un anno e può essere sempre revocata per sopravvenuti interessi pubblici, secondo quanto disposto dal successivo art. 9; la concessione dei beni di cui al presente regolamento è rilasciata a titolo oneroso, fatto salvo quanto statuito dal successivo *comma* 7.
4. L'assentimento in concessione comporta l'obbligo di corresponsione del canone concessorio, come determinato ai *sensi* del *successivo* art. 7.
5. Alle Associazioni iscritte all'apposito albo comunale, in possesso dei requisiti di cui al successivo comma 8, si applica un canone ricognitorio, determinato ai sensi dell'art. 7, commi 3 e 4, del presente regolamento.
6. È fatto obbligo al concessionario di rimborsare all'Ente le spese per consumi, ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.
7. È facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere un bene patrimoniale in uso gratuito, esclusivamente per concessioni di durata non superiore ad un *mese*. La gratuità di tali concessioni è deliberata dalla Giunta Comunale, che ne riconosce la coerenza dei fini perseguiti con quelli istituzionali dell'Amministrazione Comunale.
8. La Giunta Comunale, in applicazione del precedente comma 5 può, con apposita deliberazione, stabilire la corresponsione del canone ricognitorio per le concessioni rilasciate alle associazioni che svolgano un'attività statutaria rientrante nella seguente tipologia:
 - 8.1. attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
 - 8.2. attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
 - 8.3. attività di protezione civile;
 - 8.4. attività culturali o scientifiche;
 - 8.5. attività di formazione, promozione ed educazione nel settore turistico-ricreativo;
 - 8.6. attività di promozione ed educazione sportiva.
 - 8.7. attività degli Enti del Terzo Settore.

ARTICOLO 7
CANONE CONCESSORIO — CANONE RICOGNITORIO

1. Il canone concessorio è determinato con deliberazione della Giunta Comunale, sulla base di una perizia di stima redatta dal Settore competente in materia di urbanistica ed edilizia, ed è aggiornato automaticamente e annualmente in base alla variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.
2. Ai fini applicativi del precedente art. 6, comma 5., il canone ricognitorio è determinato come segue, ferma restando la misura minima di cui al successivo comma 4:
 - 2.1. soggetti la cui attività rientra nella tipologia di cui ai punti 8.1 e 8.2 del precedente art. 6 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo determinato ai sensi dei commi 1 e 2 del presente articolo;
 - 2.2. soggetti la cui attività rientra nella tipologia di cui al punto 8.3 e 8.4 del precedente art. 6 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è pari al 40% del valore del canone annuo determinato ai sensi dei commi 1 e 2 del presente articolo;
 - 2.3. soggetti la cui attività rientra nella tipologia di cui ai punti 8.5 del precedente art. 6 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è pari al 50% del valore del canone annuo determinato ai sensi dei commi 1 e 2 del presente articolo;
 - 2.4. soggetti la cui attività rientra nella tipologia di cui ai punti 8.6 del precedente art. 5 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è pari al 60% del valore del canone annuo determinato ai sensi dei commi 1 e 2 del presente articolo.

ARTICOLO 8
SPESE DI CONSUMO

1. Il titolare di concessione dei beni comunali è tenuto ad installare o a volturare, a propria cura e spese, i contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica e per l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio.
2. Nelle more del perfezionamento delle procedure di voltura delle utenze degli immobili concessi ovvero nel caso di impossibilità tecnico-amministrativa della voltura, il concessionario è comunque obbligato al rimborso, nei confronti del Comune di Bracigliano, dei consumi risultanti dalle relative fatture commerciali intestate all'Ente, computati a decorrere dalla data di consegna dei beni stessi ed al netto dei relativi canoni di utenza.

ARTICOLO 9
RILASCIO DELLA CONCESSIONE — REVOCA E DECADENZA — OCCUPAZIONE ABUSIVA

1. Gli immobili oggetto del presente regolamento, facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile dell'Ente, con particolare riferimento ai terreni di proprietà comunale, possono essere concessi a terzi, mediante procedure ad evidenza pubblica, previste dalla normativa nazionale in materia di contratti ed appalti pubblici, fermo restando quanto disposto dal successivo comma 6.
2. Si procede comunque mediante procedura negoziata ristretta, ai sensi dell'art. 61 dlgs 50/2016, quando ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
 - 2.1. è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
 - 2.2. il canone complessivo della concessione è inferiore ad euro 150.000,00 (centocinquantamila/00);
 - 2.3. qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e

- consistenza, che dallo stesso richiedente;
- 2.4. qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dai soli confinanti.
3. La procedura negoziata "c.d. aperta" ha inizio con la pubblicazione di apposito avviso *pubblico* all'Albo Pretorio e sul sito web istituzionale dell'Ente, rispetto al quale tutti i soggetti in possesso dei requisiti del bando di avviso interessati alla concessione dell'immobile comunale sono invitati a presentare formale istanza partecipativa, entro un termine minimo di 15 (quindici) giorni consecutivi dalla pubblicazione dell'avviso stesso; decorso tale termine, il Settore competente per l'amministrazione del patrimonio provvederà ad inviare apposita lettera di invito ai soli soggetti che hanno tempestivamente riscontrato, con istanza, il predetto avviso pubblico.
4. Nel caso di *cui* al precedente punto 2.4 del comma 2 del presente articolo, qualora più confinanti richiedano lo stesso bene, si procederà a trattativa privata diretta tra gli stessi, dando la preferenza al migliore offerente (si intende "migliore offerta" in presenza di tre requisiti quali coerenza, congruità e trasparenza e comunque facendo riferimento ai parametri individuati nel bando) e procedendo, in caso di ulteriore parità di offerta,"ad estrazione per sorte.
5. L'assegnazione viene disposta dal Settore competente per l'amministrazione del patrimonio, con successiva formale presa d'atto da parte della Giunta Comunale.
6. È consentito l'affidamento diretto, senza procedura evidenziale, della concessione di beni di cui all'art. 6 del presente regolamento, esclusivamente a favore di Enti Pubblici ovvero di Organismi che svolgono una funzione od un servizio pubblico o di rilevanza istituzionale.
7. È vietata la subconcessione ovvero il subingresso, in difetto di preventiva autorizzazione del Settore comunale competente in materia di gestione del patrimonio; l'autorizzazione alla subconcessione ovvero al subingresso è soggetta a procedura evidenziale, conformemente alle modalità ed ai tempi di pubblicazione di cui al precedente comma 3 del presente articolo.
8. La concessione di assentimento a terzi di immobili facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile dell'Ente può essere revocata, ricorrendo i presupposti fattuali e giuridici di cui all'art. 21-quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.
9. La concessione di assentimento a terzi di immobili, facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile dell'Ente, può essere oggetto di declaratoria di decadenza nei seguenti casi:
- 9.1. per mancata esecuzione delle opere eventualmente prescritte nell'atto di concessione ovvero per mancato inizio della gestione, nei termini assegnati dal titolo concessorio o da norme di Legge;
- 9.2. per non uso continuato durante il periodo fissato a questo effetto nell'atto di concessione ovvero per cattivo uso;
- 9.3. per mutamento sostanziale non autorizzato dello scopo per il quale è stata rilasciata la concessione;
- 9.4. per omesso pagamento del canone;
- 9.5. per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione, fatta salva ogni diversa disposizione contenuta nell'atto di *concessione*;
- 9.6. per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione o imposti da norme di leggi o di regolamento.
10. Al concessionario decaduto non spetta alcun rimborso per opere eseguite, né per spese sostenute, né altro genere di ristoro economico.

11. Nei casi di cui al precedente comma 9, punti 9.1 e 9.2 - quest'ultimo limitatamente alla fattispecie del non uso continuato della concessione - l'Amministrazione può accordare una proroga al concessionario.
12. Il procedimento amministrativo per le fattispecie di revoca o decadenza, previste rispettivamente ai commi 8 e 9 del presente articolo, è iniziato con apposita comunicazione di avvio del procedimento, conformemente agli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990; tale comunicazione è inviata dal Capo del Settore comunale competente in materia di gestione del patrimonio, il quale assume il ruolo di Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della citata legge n. 241/1990.
13. Entro 15 (quindici) giorni dall'avvenimento del fatto giustificativo della revoca o della decadenza, il Responsabile del Procedimento invia al concessionario la comunicazione di avvio del procedimento, specificando i motivi per cui viene avviato il procedimento stesso ed invitandolo a fornire, per iscritto, eventuali chiarimenti od osservazioni, entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione.
14. La comunicazione di avvio del procedimento è inviata conformemente ad una delle seguenti modalità:
- 14.1. raccomandata con ricevuta di ritorno;
 - 14.2. notificazione a mezzo dei messi comunali;
 - 14.3. invio all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) del concessionario, ove disponibile.
15. Il Responsabile del Procedimento — entro i successivi 15 (quindici) giorni dal ricevimento di eventuali chiarimenti od osservazioni da parte del concessionario ovvero entro 7 (sette) giorni dalla scadenza del termine utile per le osservazioni ed i chiarimenti, se il concessionario non vi abbia dato tempestivo riscontro — invia al Responsabile del Settore competente in materia di gestione del patrimonio una relazione istruttoria conclusiva del procedimento, con correlativa redazione della proposta di provvedimento motivato di archiviazione del procedimento ovvero di revoca o decadenza della concessione.
16. Il Responsabile del Settore competente in materia di gestione del patrimonio, ricevuta la relazione di cui al comma precedente ed ove non ravvisi la necessità di integrazione dell'istruttoria procedimentale da parte del Responsabile del Procedimento, adotta il provvedimento finale, conformemente alle risultanze istruttorie, e — nei casi diversi l'archiviazione del procedimento — assegnando al concessionario un termine per lo sgombero del bene *concesso* e per la relativa *rimessione* in pristino.
17. La sopravvenuta declaratoria di decadenza ovvero il provvedimento di revoca della concessione comporta l'obbligo a carico del concessionario di sgomberare il bene concesso da persone e cose e di rimetterlo in ripristino, entro il termine assegnato dall'Ente nello stesso provvedimento di revoca o di decadenza; in caso di inosservanza da parte del concessionario, si procederà d'ufficio, in danno del concessionario *medesimo*.
18. In caso di occupazione abusiva di immobili facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile dell'Ente, il Responsabile del Settore competente in materia di gestione del patrimonio provvede ad emettere ordinanza di sgombero e di rimessione in pristino, con relativa esazione dell'indennità di abusiva occupazione, pari al doppio del canone determinato ai *sensi* dell'art. 7 del *presente* regolamento; in caso di inosservanza degli obblighi di sgombero e di rimessione in pristino, si procede d'ufficio, in danno del trasgressore.

ARTICOLO 10

OBBLIGHI DEDOTTI IN CONVENZIONE ACCESSIVA ALLA CONCESSIONE

1. I rapporti fra il Comune di Bracigliano ed il concessionario del bene di proprietà comunale possono essere regolati da apposita convenzione accessiva alla concessione amministrativa, che viene, di norma, stipulata in forma di scrittura privata e che contiene almeno le seguenti prescrizioni generali:
 - 1.1. il bene oggetto della convenzione viene concesso nelle condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova;
 - 1.2. il concessionario assume la figura di consegnatario del bene, ai sensi delle leggi vigenti con tutti gli obblighi che ne discendono;
 - 1.3. l'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro dovrà essere preceduta dall'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e/o pareri degli uffici preposti;
 - 1.4. Il Comune di Bracigliano è sollevato da qualsiasi responsabilità per danni a terzi (persone o cose) che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
 - 1.5. alla scadenza del rapporto e degli eventuali rinnovi, il Comune di Bracigliano resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo al Concessionario;
 - 1.6. la manutenzione ordinaria del bene oggetto di concessione è sempre a carico del concessionario; sono, altresì, a carico del concessionario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'immobile assentito in concessione;
 - 1.7. le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua ed altre utenze sono a carico del concessionario, come disciplinato dal precedente art. 8 del presente regolamento.
2. La concessione dovrà indicare le modalità relative a:
 - 2.1. revoca, con particolare riferimento all'ipotesi di sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
 - 2.2. decadenza;
 - 2.3. richiesta di rinnovo.
3. Il concessionario, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti in sede di assegnazione del bene, dovrà presentare - prima della stipula della convenzione - una polizza fideiussoria pari al 10% dell'importo complessivo della concessione. Tale importo sarà restituito all'atto della regolare riconsegna dell'immobile, previa verifica congiunta dell'assenza di danni al bene concesso, da effettuarsi a cura del Settore competente in materia di amministrazione del patrimonio e del Settore competente in materia di manutenzioni.
4. La cauzione di cui al precedente comma è prestata nelle forme e con le modalità stabilite dalla normativa nazionale in materia di contratti ed appalti pubblici.
5. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di responsabilità civile verso terzi connessa all'attività del concessionario, questi è tenuto a produrre all'amministrazione comunale, almeno 10 (dieci) giorni consecutivi prima della stipula del contratto, la relativa polizza R.C. avente durata pari a quella della concessione, stipulata presso primaria Compagnia di Assicurazione e contenente con l'espressa rinuncia, da parte della medesima Compagnia, ad ogni azione di rivalsa nei confronti del Committente.
6. La polizza assicurativa dovrà riguardare specificamente la responsabilità civile verso terzi, incluso il Committente, per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dall'attività concessoria; la polizza deve prevedere la copertura per danni alle cose di terzi in consegna e custodia all'Assicurato

a qualsiasi titolo o destinazione, compresi quelli conseguenti ad incendio e furto.

7. L'importo del massimale unico non potrà essere inferiore ad € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per anno e per sinistro, senza alcun sottolimito per danni a persone, animali o cose e senza applicazione di franchigie o scoperti.

8. In alternativa alla stipulazione della polizza, il concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC già attivata, avente le stesse caratteristiche sopra indicate; in tal caso si dovrà produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche la concessione oggetto di affidamento gestionale.

ARTICOLO 11 UTILIZZO DI LOCALI E SPAZI SCOLASTICI

1. In deroga a quanto stabilito nel precedente art. 4, comma 2, i locali non utilizzati, siti in edifici scolastici in attività, possono essere concessi - in via temporanea e per un periodo non superiore ad un anno - ad Associazioni, Fondazioni, Istituzioni, iscritte all'albo comunale delle Associazioni culturali, per lo svolgimento di attività di istruzione permanente e di formazione professionale, attività culturali e didattica delle arti.

2. La concessione temporanea dei locali di cui al comma precedente è rilasciata dal Settore competente in materia di politiche scolastiche, su parere vincolante del Consiglio di Circolo e/o d'Istituto; il relativo canone verrà determinato in base alle disposizioni di cui ai precedenti articoli 6 e 7.

3. L'attività del concessionario non deve essere in contrasto o di ostacolo alle finalità ed all'esercizio del complesso scolastico.

4. Delle concessioni rilasciate ai sensi del presente articolo dovrà essere inviata copia al Settore competente per l'amministrazione del patrimonio, ai fini dell'aggiornamento dei dati di archivio.

TITOLO III
GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

ARTICOLO 12
GESTIONE DEI BENI DISPONIBILI — NORMA APPLICATIVA

1. L'assegnazione e la gestione contrattuale dei beni ad uso abitativo sono disciplinate dalle norme statali vigenti e dal regolamento comunale in materia.
2. L'assegnazione e la gestione economica e contrattuale dei beni ad uso non abitativo sono disciplinate dalle norme statali vigenti in materia, dal codice civile e dagli articoli che seguono.

ARTICOLO 13
ASSEGNAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AD USO NON RESIDENZIALE

1. La locazione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale è effettuata previa ricognizione delle proprietà disponibili da parte del Settore competente all'amministrazione del patrimonio e sulla base della determinazione del canone applicabile, a cura del Settore competente in materia di urbanistica ed edilizia.
2. Gli assegnatari di unità immobiliari non residenziali vengono scelti mediante espletamento di procedura ad evidenza pubblica, di cui viene dato avviso all'albo pretorio, a cura del Settore competente all'amministrazione del patrimonio, con offerte economiche a rialzo sul canone base di locazione.
3. L'aggiudicazione sarà oggetto di apposito verbale ed avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. Nel caso di mancata aggiudicazione di unità immobiliari a seguito di procedura evidenziale, l'assegnazione in locazione delle unità residue avviene a trattativa privata.
4. Le attività svolte nell'unità locata devono essere compatibili con la sua destinazione d'uso catastale.
5. In deroga alle precedenti disposizioni, ma fermo restando l'espletamento di procedura evidenziale pubblica, è facoltà della Giunta comunale concedere unità immobiliari non residenziali in comodato d'uso modale, qualora sussistano comprovate ragioni di pubblico interesse, da indicarsi in apposito atto deliberativo.
6. E' consentito l'affidamento diretto in locazione o in comodato d'uso modale - senza procedura evidenziale - dei beni patrimoniali disponibili, esclusivamente a favore di Enti Pubblici ovvero di Organismi che svolgono una funzione od un servizio pubblico o di rilevanza istituzionale.

ARTICOLO 14
CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

1. Il Settore competente nell'amministrazione del patrimonio cura la stesura dei contratti di locazione sulla base delle norme vigenti, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 17.
2. La stipulazione dei contratti di locazione compete, a norma dell'art. 107 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al Responsabile competente in materia di amministrazione del patrimonio, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 17.
3. Il contratto di locazione deve prevedere a carico del locatario:

- 3.1. l'obbligo del pagamento del canone;
 - 3.2. l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
 - 3.3. il pagamento delle utenze;
 - 3.4. il pagamento delle spese di gestione;
 - 3.5. l'obbligo di adeguata copertura assicurativa;
 - 3.6. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale degrado d'uso.
4. La struttura comunale competente in materia di gare e contratti cura la repertoriatura e la registrazione dei contratti di cui ai commi precedenti.
 5. Il canone di locazione è aggiornato annualmente, salvo diversa pattuizione, sulla base delle variazioni stabilite dalla normativa vigente, nella misura più favorevole per l'Amministrazione Comunale.
 6. Alle Associazioni iscritte all'Albo Comunale delle Associazioni Culturali si applica un canone determinato ai sensi del precedente art. 7, commi 3 e 4.

ARTICOLO 15 GESTIONI CONDOMINIALI

1. Il Comune di Bracigliano è condomino quando è proprietario, nello stesso edificio, di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi.
2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli articoli 1117 a 1139 del Codice Civile, dalle norme contenute nella normativa sulla comunione, nonché dagli artt. 62 a 71 delle "Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie", di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 318.
3. La partecipazione all'assemblea condominiale per le spese straordinarie è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da funzionari amministrativi e/o tecnici all'uopo delegati dal Responsabile del Settore competente in materia di amministrazione del patrimonio, anche se detti funzionari non siano assegnati al Settore stesso; in tal ultimo caso, la delega viene formalizzata, sentito il Responsabile del Settore di assegnazione del funzionario, dandone comunicazione al Sindaco.
4. I pagamenti, sia in sede preventiva sia in sede consuntiva, in favore del rappresentante legale del condominio o comunque del fiduciario appositamente delegato per iscritto dai condomini, sono effettuati sulla base del verbale di assemblea condominiale.
5. In caso di mancata nomina dell'amministratore del condominio, quando essa sia necessaria, ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile ed in assenza del regolamento di condominio di cui all'art. 1138 del Codice Civile, in sostituzione del verbale dell'assemblea condominiale, è valido un verbale d'accordo tra i comproprietari.
6. Il Responsabile del Settore competente in materia di amministrazione del patrimonio, qualora il Comune di Bracigliano abbia la maggioranza della quota millesimale ed in carenza della nomina di un amministratore, convoca l'assemblea condominiale.
7. Il Settore competente in materia di Lavori Pubblici, qualora venga richiesta, fornirà l'assistenza tecnica al Settore competente in materia di amministrazione del patrimonio, in caso di lavori straordinari su unità immobiliari coesistenti con unità di proprietà di terzi.
8. Qualora il Comune di Bracigliano detenga la maggioranza della quota millesimale, il Responsabile del Settore competente in materia di amministrazione del patrimonio propone il direttore dei lavori, di concerto con il Responsabile del Settore competente in materia di Lavori Pubblici".

ARTICOLO 16
GESTIONE DEI BENI DI PROPRIETA' DI TERZI IN USO AL COMUNE

1. I beni di cui all'art. 5 sub. 2.3 del presente regolamento possono essere affidati — in tutto o in parte — a terzi, in forza di atti costitutivi di rapporti derivati (es.: subconcessione, sublocazione, subcomodato), compatibilmente con le norme nazionali e regionali in materia e fatta salva ogni contraria disposizione contenuta nei titoli di godimento principali.
2. L'affidamento a terzi di cui al precedente comma del presente articolo è consentito esclusivamente per finalità pertinenti con la destinazione dei beni in questione ovvero con lo scopo indicato nei titoli di godimento principali (es.: concessione, locazione, comodato, ecc.).
3. Nei casi di cui al presente articolo, la volontà di affidamento a terzi e le relative condizioni sono dichiarate con apposita deliberazione della Giunta Comunale, nella quale sono esplicitate le ragioni di interesse pubblico giustificative dell'affidamento.

TITOLO IV

BENI IMMOBILI IN AFFIDAMENTO

ARTICOLO 17

ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI AI RESPONSABILI DEGLI UFFICI

1. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di attribuzione esclusiva del Settore competente in materia di amministrazione del patrimonio l'acquisizione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, fatta eccezione di quelli destinati ad uso abitativo, nonché la gestione di:
 - 1.1. concessioni attive e passive di unità immobiliari non residenziali, eccetto le concessioni ai fini tributari;
 - 1.2. assegnazioni e revoche di locali per uffici comunali, Istituzioni di cui agli artt. 113 bis e 114 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e Fondazioni partecipate dall'Ente;
 - 1.3. concessioni di servitù, attive e passive;
 - 1.4. rapporti condominiali;
 - 1.5. concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficiaria;
 - 1.6. azioni di tutela della proprietà (fatta eccezione dei beni immobili destinati ad uso abitativo);
 - 1.7. attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà.
2. In deroga a quanto stabilito dai punti 5.5 e 5.7 del precedente comma 5 del presente articolo, la competenza per le alienazioni, le concessioni di diritti di superficie e le attività di accatastamento dei beni immobili conseguenti alla realizzazione di PEEP o PIP ovvero a procedure di esproprio, spetta al Settore competente in materia urbanistica.
3. I soggetti di cui agli artt. 113 bis e 114 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nell'esercizio della loro autonomia gestionale, amministrano e stipulano i rispettivi contratti di carattere patrimoniale.

TITOLO V

DISPOSIZIONI DI COORDINAMENTO

ARTICOLO 18

INTERVENTI SU IMMOBILI ED ATTIVITÀ A RILEVANZA PATRIMONIALE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e delle aree scoperte comunali, comunque adibite, spetta al Settore competente in materia di Lavori Pubblici, nei limiti delle assegnazioni di bilancio.
2. Qualora il concessionario ovvero il locatario di un bene comunale — ivi compresi gli impianti sportivi - proponga di effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile comunale concesso o locato, egli deve essere autorizzato dall'Amministrazione, previa presentazione di formale istanza, corredata del relativo progetto e, nei casi di cui al successivo comma 4. del presente articolo, anche di un computo metrico e di descrizione delle singole voci di costo. Il Settore competente in materia di lavori pubblici attesterà, con apposito atto formale, l'adeguatezza del progetto presentato in relazione alla utilità di realizzare le opere oggetto di istanza, vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi, tramite il Direttore Tecnico e/o dei Lavori, indicato dall'Ente.
3. Il Concessionario ovvero il locatario di beni comunali — ivi compresi gli impianti sportivi - è sempre tenuto all'osservanza delle seguenti principali disposizioni:
 - 3.1. acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico-edilizia;
 - 3.2. adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dagli uffici tecnici, comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
 - 3.3. obbligo di tenere indenne il Comune di Bracigliano da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza dell'esecuzione dei Lavori edilizi;
 - 3.4. osservanza di ogni eventuale ulteriore adempimento dedotto nel titolo negoziale ovvero nel provvedimento concessorio.
4. In caso di interventi edilizi migliorativi di immobili comunali concessi ovvero locati a terzi - ivi compresi gli impianti sportivi - a spese dei quali è imputata la relativa realizzazione, la Giunta Comunale, ferma restando l'osservanza dei commi 2., 3. e 5. del presente articolo, può stabilire, previa formale richiesta del concessionario ovvero del locatario, di scomputare il costo degli interventi in questione sul canone concessorio ovvero di locazione da corrispondere, fino a concorrenza dell'ammontare complessivo del canone stesso ed a condizione che la realizzazione degli interventi di che trattasi non costituiscano uno specifico obbligo posto a carico del concessionario/locatario, in base alla prescrizione di capitoli tecnici o del titolo di godimento (concessione/convenzione, locazione).
5. Ai fini applicativi del precedente comma 4., la Giunta Comunale dovrà previamente acquisire una formale relazione tecnica da parte del Responsabile competente in materia di Lavori pubblici, attestante la congruità degli interventi e gli effetti migliorativi sull'immobile concesso o locato.
6. Il parere obbligatorio, reso dal Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla deliberazione giuntale, ha valore di attestazione della compatibilità finanziaria degli effetti sul bilancio comunale, relativi alle eventuali minori entrate conseguenti allo scomputo.
7. Alla scadenza del periodo di concessione/locazione, qualora il titolo di godimento del bene (concessione/convenzione, locazione) non venga rinnovato, l'immobile tornerà nella disponibilità

del Comune di Bracigliano, con esclusione di qualsivoglia diritto alla corresponsione di indennizzo o di ristoro economico di sorta a favore del concessionario/locatario, per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti ai sensi del presente articolo.

ARTICOLO 19

ASSEGNAZIONE DI LOCALI E SPAZI PER SEDE DI UFFICIO COMUNALE O DI ALTRA SEDE PUBBLICA

1. È di esclusiva competenza del Settore cui spetta l'amministrazione del patrimonio disporre l'assegnazione e la revoca di immobili, spazi ed aree di proprietà comunale, a sedi degli uffici comunali e di enti di cui agli artt. 113 bis e 114 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
2. In sede di consegna e di restituzione dell'immobile e delle relative chiavi viene redatto apposito verbale.

ARTICOLO 20

COPERTURA ASSICURATIVA DEI BENI COMUNALI

È esclusiva attribuzione della struttura comunale competente in materia di provveditorato l'attivazione e la gestione delle polizze assicurative per la copertura dei rischi previsti dalla legge riguardanti i beni comunali, ad esclusione delle polizze relative agli infortuni sul lavoro.

2. La struttura comunale competente in materia di provveditorato cura altresì l'attivazione delle coperture assicurative previste da disposizioni regolamentari e da accordi negoziali recepiti dall'amministrazione comunale per gli altri rischi a tutela del proprio patrimonio.
3. La struttura comunale competente in materia di provveditorato, in caso di sinistri assicurati dalle coperture assicurative del Comune, procederà ad affidare a periti interni o esterni all'Amministrazione comunale apposito incarico per la valutazione, in contraddittorio con i periti delle compagnie di assicurazione, dei danni da ammettere al risarcimento in base alle condizioni di polizza.

ARTICOLO 21

RENDICONTO PATRIMONIALE

1. Il Funzionario preposto a capo del Settore competente in materia di amministrazione del patrimonio comunale, nelle funzioni di cui all'art. 152 comma 3 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e conformemente al Regolamento comunale di contabilità, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili patrimoniali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del conto del patrimonio.
2. I Dirigenti dei Settori comunali, affidatari di beni ai sensi del precedente articolo 17, sono responsabili della gestione dei beni loro assegnati e sono tenuti a renderne conto nelle forme e con le modalità previste dal vigente regolamento di contabilità o, in difetto, dalla normativa nazionale in materia di contabilità pubblica.
3. I Responsabili degli Uffici, che attuino interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati, sono tenuti a comunicare gli stessi al Settore competente per l'amministrazione del patrimonio comunale, ai fini dei necessari aggiornamenti dei dati d'archivio.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 22

NORMA DI RINVIO — RINVIO DINAMICO

1. Le modalità, le condizioni procedurali ed i presupposti fattuali e giuridici per l'alienazione dei beni immobili e mobili, facenti parte del patrimonio del Comune di Bracigliano, sono disciplinati dagli specifici regolamenti comunali, approvati con deliberazioni consiliari n. 26/2004 e n. 7/2012.
2. La gestione degli impianti sportivi comunali è disciplinata dal relativo regolamento *comunale*, approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 20/02/2014, fatto salvo quanto statuito dall'art. 18 del presente regolamento.
3. La gestione delle aree pubbliche è altresì disciplinata dal relativo regolamento comunale, approvato con deliberazione consiliare n°8 del 29/04/2021.
4. Le norme del presente regolamento s'intendono modificate per effetto conformativo di sopravvenute norme vincolanti statali.

ARTICOLO 23

DECORRENZA EFFICACIA REGOLAMENTO - DISPOSIZIONI ABROGATIVE E FINALI

1. Il presente regolamento è pubblicato all'Albo Pretorio on-line e nell'apposita sezione del sito web istituzionale.
2. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.
3. Fermo restando quanto statuito dal precedente articolo 22, commi 1 e 2, con pari decorrenza è abrogata ogni disposizione regolamentare o amministrativa incompatibile o confliggente con il presente regolamento

INDICE

TITOLO I - TIPOLOGIA DEI BENI COMUNALI	1
ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	1
ARTICOLO 2 - BENI SOGGETTI AL REGIME DEMANIALE	1
ARTICOLO 3 - BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILE	1
ARTICOLO 4 - DISMISSIONI DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI	2
ARTICOLO 5 - BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI	2
TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI	3
ARTICOLO 6 - UTILIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI	3
ARTICOLO 7 - CANONE CONCESSORIO — CANONE RICOGNITORIO	4
ARTICOLO 8 - SPESE DI CONSUMO	4
ARTICOLO 9 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE — REVOCA E DECADENZA — OCCUPAZIONE ABUSIVA	4
ARTICOLO 10 - OBBLIGHI DEDOTTI IN CONVENZIONE ACCESSIVA ALLA CONCESSIONE	7
ARTICOLO 11 - UTILIZZO DI LOCALI E SPAZI SCOLASTICI	8
TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI	9
ARTICOLO 12 - GESTIONE DEI BENI DISPONIBILI — NORMA APPLICATIVA	9
ARTICOLO 13 - ASSEGNAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AD USO NON RESIDENZIALE	9
ARTICOLO 14 - CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE	9
ARTICOLO 15 - GESTIONI CONDOMINIALI	10
ARTICOLO 16 - GESTIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DI TERZI IN USO AL COMUNE	11
TITOLO IV - BENI IMMOBILI IN AFFIDAMENTO	12
ARTICOLO 17 - ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI AI RESPONSABILI DEGLI UFFICI	12
TITOLO V - DISPOSIZIONI DI COORDINAMENTO	13
ARTICOLO 18 - INTERVENTI SU IMMOBILI EA ATTIVITA' A RILEVANZA PATRIMONIALE	13
ARTICOLO 19 - ASSEGNAZIONE DI LOCALI E SPAZI PER SEDE DI UFFICIO COMUNALE O DI ALTRA SEDE PUBBLICA	14
ARTICOLO 20 - COPERTURA ASSICURATIVA DEI BENI COMUNALI	14
ARTICOLO 21 - RENDICONTO PATRIMONIALE	14
TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	15
ARTICOLO 22 - NORMA DI RINVIO — RINVIO DINAMICO	15
ARTICOLO 23 - DECORRENZA EFFICACIA REGOLAMENTO - DISPOSIZIONI ABROGATIVE E FINALI	15