



COMUNE DI SASSARI

REGOLAMENTO *PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE, PER LA LOCAZIONE, IL COMODATO E LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI COMUNALI*

*Testo coordinato della deliberazione del Consiglio comunale
n. 23 del 22 aprile 2021*

*e modificato con la deliberazione del Consiglio comunale
n. 83 del 19 dicembre 2024*

INDICE GENERALE

<i>Articolo 1</i>	<i>Ambito d'applicazione</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Articolo 2</i>	<i>Finalità</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Articolo 3</i>	<i>Procedimento</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>Articolo 4</i>	<i>Stipulazione degli atti di concessione e del contratto di locazione</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>Articolo 5</i>	<i>Tipologia di immobili concedibili a terzi</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>Articolo 6</i>	<i>Forme giuridiche di assegnazione dei beni</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>Articolo 7</i>	<i>Canoni di locazione e perizia di stima</i>	<i>Pag. 8</i>
<i>Articolo 8</i>	<i>Concessionari dei beni immobili</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Articolo 9</i>	<i>Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Articolo 10</i>	<i>Lavori a scomputo dei canoni</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>Articolo 11</i>	<i>Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili comunali ad uso abitativo e commerciale</i>	<i>Pag. 11</i>
<i>Articolo 12</i>	<i>Diritto di prelazione</i>	<i>Pag. 11</i>
<i>Articolo 13</i>	<i>Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per attività nel campo del Terzo Settore</i>	<i>Pag. 11</i>
<i>Articolo 14</i>	<i>Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del Terzo Settore</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Articolo 15</i>	<i>Obblighi del concessionario, conduttore o comodatario</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>Articolo 16</i>	<i>Normativa transitoria e finale</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>APPENDICE NORMATIVA</i>		<i>Pag. 19</i>
<i>ALLEGATO 1</i>	<i>Criteri di attribuzione del punteggio per ciascun elemento qualitativo</i>	

Articolo 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi in regime di concessione, di locazione, di comodato, di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione comunale non disciplinati da differenti specifici regolamenti comunali. Il presente Regolamento costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate. La normativa ed i principi in esso contenuti devono applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente.

Articolo 2

Finalità

1. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, favorendo una gestione del patrimonio immobiliare volta a potenziare le entrate di natura non tributaria.

Articolo 3

Procedimento

1. Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune di Sassari conseguono all'esperimento di procedure a evidenza pubblica mediante pubblico incanto e secondo le indicazioni programmatiche di cui al Piano annuale e triennale delle valorizzazioni dei beni immobili di proprietà comunale nonché delle linee di indirizzo eventualmente emanate dalla Giunta comunale.

2. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni disposte dal bando di gara, nel rispetto degli atti programmatici e di indirizzo del Consiglio e della Giunta comunale, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.

3. Il ricorso alla procedura di trattativa privata, previa deliberazione della Giunta comunale, è ammissibile nei seguenti casi:

a) qualora sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica:

1. dopo tre tentativi di esperimento, comprensivi della prima gara andata deserta, quando il canone complessivo della concessione o della locazione superi euro 150.000,00; nel secondo e nel terzo tentativo di esperimento di procedura ad evidenza pubblica il canone posto a gara può essere ridotto, nella misura massima del 15% quanto al primo tentativo e del 30% quanto al secondo, sempre con riferimento al canone indicato nel primo esperimento a evidenza pubblica.
2. dopo due tentativi di esperimento, comprensivi della prima gara andata deserta, quando il canone complessivo della concessione o della locazione

-
- è minore di euro 150.000,00 e maggiore a euro 30.000,00; nel secondo tentativo di esperimento di procedura a evidenza pubblica il canone posto a gara può essere ridotto, nella misura massima del 30% del canone indicato nel primo esperimento a evidenza pubblica;
3. quando il canone complessivo della concessione o della locazione è minore o uguale a euro 30.000,00;
 4. qualora un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune di Sassari chieda l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo, la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento (20%) della superficie totale originariamente concessa o locata.
4. Nel caso di ricorso alla trattativa privata qualora siano andati deserti i tentativi a evidenza pubblica di cui alle lettere a).1.2., il relativo canone di concessione o locazione potrà essere ridotto nella misura massima del 35% del canone indicato nel primo esperimento a evidenza pubblica.
5. Al fine di individuare il soggetto con cui procedere alla trattativa privata, il Comune pubblicherà sul proprio sito *internet* l'elenco degli immobili da affidare ai sensi del presente articolo, indicando una o più scadenze entro le quali possono essere presentate le istanze di partecipazione. A ogni scadenza l'Ufficio preposto verificherà le domande pervenute relative a ciascun immobile e, qualora gli offerenti fossero più di uno, procederà a richiedere offerta scritta, la quale dovrà essere presentata entro un termine non inferiore a 10 giorni dall'invio della richiesta. L'esito della trattativa privata deve essere reso noto mediante pubblicazione nell'albo pretorio *on line* e sulla *home page* del sito *internet* istituzionale del Comune di Sassari.
6. Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:
- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto all'esatto e puntuale adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste. In particolare il concessionario / locatario entro due mesi dalla scadenza naturale del contratto deve aver eseguito la tinteggiatura di tutte le pareti dell'immobile locato, degli infissi, la verifica della funzionalità degli impianti e degli scarichi. La verifica positiva del sopralluogo tecnico costituisce condizione necessaria per il rinnovo;
 - b) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile;
 - c) di differenti finalità programmatiche e di indirizzo dell'Ente emanate dal Consiglio o dalla Giunta comunale, secondo le rispettive competenze.
7. Per le concessioni la domanda di rinnovo è presentata non oltre il termine di novanta (90) giorni prima della cessazione del rapporto.

8. Per le locazioni di immobili ad uso abitativo ed a uso diverso valgono le prescrizioni di cui alle leggi speciali (legge 431/1998, legge 392/1978 e loro ss.mm.ii.).

9. Il mancato pagamento del canone di locazione nei termini pattuiti, e in ogni caso protratto per due mensilità, comporta l'attivazione della procedura di sfratto per morosità da parte del Servizio Affari legali.

10. Il bando di gara e i successivi provvedimenti di aggiudicazione dovranno evidenziare l'inquadramento tributario del relativo contratto da sottoscrivere, previa verifica della compatibilità tra l'istituto giuridico prescelto e la natura del bene dalla quale discende l'eventuale applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Articolo 4

Stipulazione degli atti di concessione e del contratto di locazione

1. Concluse le procedure di cui all'articolo 3, commi 1, 2, 3, 4 il provvedimento di concessione ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta (30) giorni.

2. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 1 per la stipulazione del contratto di locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 3, commi 1, 2 e 3, 4 non compare, in mancanza di una valida giustificazione, è dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamera la cauzione prestata in sede di gara.

Articolo 5

Tipologia di immobili concedibili a terzi

1. Il Comune di Sassari è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

- a) beni del demanio comunale, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Anche i mercati e i cimiteri sono classificabili nel demanio. Essi, ai sensi dell'articolo 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata;

-
- 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 articoli 822 e 823 del c.c. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici, le aree espropriate da parte del Comune ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione *ex* articolo 48 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. (T.U. espropriazioni). Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'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 strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, 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 (articolo 828, comma 2, c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'articolo 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, i beni del patrimonio indisponibile sono insuscettibili di espropriazione forzata;
- c) beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e, pertanto, posseduti dallo stesso "*iure privatorum*", cioè in regime di diritto privato. Essi comprendono tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie sopra citate. Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse comunali. Tali beni sono 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. Infine, le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinati a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze (lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del codice civile, della legge 27.7.1978 n. 392 e ss.mm.ii., della legge 9.12.1998 n. 431 e ss.mm.ii. nonché alle disposizioni del presente regolamento.

3. Con deliberazione del Consiglio comunale ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Articolo 6

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Beni demaniali e del patrimonio indisponibile:

L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è consentito allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico dell'Amministrazione comunale. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nelle forme della concessione amministrativa. La concessione ai sensi dell'articolo 12 del R.D. 2440/1923 e ss.mm.ii. ha la durata non superiore a 9 anni e può essere sempre revocata per sopravvenuti interessi dell'Ente.

2. Beni del patrimonio disponibile:

La concessione in uso di beni del patrimonio 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 dalle specifiche norme di riferimento e più precisamente:

- a) contratto di locazione (articoli 1571 e ss. C.C.);
- b) contratto di affitto (articoli 1615 e ss. C.C.);
- c) contratto di comodato (articoli 1803 e ss. C.C.);
- d) locazione di beni ad uso abitativo legge n. 431/1998 e ss.mm.ii.;
- e) locazione di beni ad uso non abitativo legge n. 392/1978 e ss.mm.ii.;
- f) affitto terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, legge 3 maggio 1982, n. 203, e ss.mm.ii.

3. Nel caso di concessione in uso di locali per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Sindaco almeno 30 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività. Tale richiesta dovrà essere firmata dal legale Rappresentante del soggetto organizzatore e dovrà indicare l'attività che si intende svolgere. Qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse. L'istruttoria della proposta di deliberazione da sottoporre direttamente alla Giunta comunale sarà svolta direttamente dall'Ufficio patrimonio per gli immobili nella piena disponibilità del Settore gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, mentre per gli immobili in carico e nella disponibilità dei singoli Settori dell'Ente, l'istruttoria della proposta deliberativa e la successiva assegnazione avverrà a cura degli stessi Settori detentori. In ogni caso avranno la priorità le manifestazioni, mostre o iniziative, aventi interesse per l'intera cittadinanza. La durata di tali concessioni non potrà di

norma superare complessivamente i 30 giorni. È stabilito l'uso gratuito in caso di richiesta da parte degli enti del Terzo Settore, così come individuati dal successivo articolo 13, i quali intendano svolgere attività/iniziativa non a scopo di lucro. Nel caso in cui quest'ultimo elemento non si configuri, dovrà essere previsto il pagamento di un'indennità giornaliera, quantificata sulla base delle tariffe approvate dall'Ente, tramite deliberazione della Giunta comunale, opportunamente computata rispetto al periodo di occupazione convenuto. Anche per le concessioni di breve durata, l'onere della sicurezza e della responsabilità civile per danni alle strutture, alle persone e alle cose è interamente a carico dei concessionari, così come tutte le spese inerenti pubblicità, allestimento, pulizie, guardiania ed altre eventuali.

4. Le attività svolte nelle unità locate devono essere compatibili con la destinazione d'uso urbanistica e catastale; nel caso fosse necessario modificare la destinazione sarà cura del competente Settore attivare il relativo *iter*.

5. In merito all'utilizzo, anche nel caso di concessione in uso e di locazione, di beni pubblici di interesse culturale, devono essere osservate le prescrizioni contenute nel D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., indipendentemente dalla durata della concessione o della locazione.

6. Le assegnazioni di immobili comunali a qualunque titolo effettuate dai Settori competenti devono essere comunicate al Servizio patrimonio al fine della regolare tenuta e aggiornamento degli inventari.

Articolo 7

Canoni di locazione e perizia di stima

1. I canoni di locazione, affitto e concessione degli immobili comunali sono determinati sulla base di una perizia di stima che può essere redatta, secondo l'ordine di cui alla seguente elencazione, in relazione alla complessità, al valore, alla valenza storica ed artistica del bene da stimare:

- a) dalle figure professionali competenti all'interno dell'Ente;
- b) dall'Agenzia del Territorio, territorialmente competente, anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica vigenti;
- c) da un professionista, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni;

2. La perizia deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione dei valori di concessione, locazioni e affitto. La perizia estimativa verrà eseguita sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura e tipologia del bene da valutare.

3. La perizia estimativa sarà determinata secondo valori correnti di mercato, nel rispetto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per beni di caratteristiche analoghe, anche nel rispetto degli elementi essenziali di valutazione previsti del presente regolamento.

*Articolo 8**Concessionari dei beni immobili*

1. Fermo restando il diritto dell'Ente, di definire, sulla base di propri progetti, validati con deliberazione della Giunta comunale, la prioritaria riserva di utilizzo diretto degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Sassari, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione comunale, mediante deliberazione della Giunta, o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni di beni immobiliari:

- beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

*Articolo 9**Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali*

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita stima 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 di concessione: commerciale, produttiva, 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.

2. L'assegnatario si obbligherà a far uso dell'immobile assegnatogli con la massima cura e diligenza. Nel contratto dovrà essere previsto che:

- a) lo stesso è strettamente personale essendo rilasciato esclusivamente al soggetto avente titolo;
- b) è vietata qualsiasi forma di sub-locazione o sub-affitto o sub-concessione, se non ammessa per legge e previa autorizzazione da parte del Comune;
- c) chi fruisce del bene pubblico, deve impegnarsi a partecipare, qualora necessario, alle assemblee condominiali dandone comunicazione all'Ente comunale in caso di assenza e, in ogni caso, senza diritto di voto in merito alle delibere relative all'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione.

*Articolo 10**Lavori a scomputo dei canoni*

1. È possibile prevedere nel contratto di locazione o nell'atto di concessione, l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria con oneri a carico dell'assegnatario e scomputo degli stessi secondo le procedure contabili previste dalla normativa. Il tutto con la preliminare verifica delle conseguenti variazioni di bilancio e la contestuale approvazione da parte della Giunta comunale. Il progetto dei lavori, definiti e quantificati preliminarmente con i competenti Servizi dell'Ente, sarà sottoposto a istruttoria e approvazione da parte dei Settori tecnici competenti; il progetto dovrà essere di livello definito di fattibilità tecnico-economica (PFTE) ai sensi dell'articolo 41 del D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici) e ss.mm.ii. e quindi contenere tutta la documentazione necessaria a descrivere compiutamente l'intervento. Il locatario/concessionario inoltre:

- a) dovrà provvedere a svolgere tutte le attività tecnico amministrative necessarie per l'ottenimento di autorizzazioni, permessi e nulla osta comunque denominati per l'esecuzione dei lavori con particolare riferimento alle autorizzazioni edilizie; riguardo a queste ultime dovrà essere depositata presso lo sportello unico edilizia del Comune di Sassari tutta la documentazione necessaria (es.: SCIA, DIA) per l'inizio delle singole lavorazioni;
- b) dovrà nominare un tecnico abilitato ed iscritto al relativo albo professionale in qualità di progettista, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza;
- c) assumerà il ruolo di Responsabile dei lavori ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;

2. I lavori oggetto dello scomputo dovranno essere eseguiti da un'impresa in possesso di idonei requisiti di natura tecnico professionale ed economico finanziaria, da comprovarsi attraverso la presentazione del documento unico di regolarità contributiva (DURC) e del certificato di iscrizione nel Registro della Camera di Commercio, Industria ed Artigianato in corso di validità. In particolare, dovrà essere provata la corrispondenza fra l'attività principale dell'impresa e l'oggetto dei lavori a scomputo.

3. Le eventuali spese professionali verranno determinate in base al decreto del Ministero della giustizia 17 giugno 2016 e ss.mm.ii. applicando il ribasso del 20% sui corrispettivi.

4. L'importo dei lavori in scomputo non può superare il 70% del valore complessivo della locazione/concessione.

5. Alla conclusione dei lavori il locatario/concessionario dovrà presentare per il tramite del direttore dei lavori, il conto finale dei lavori contenente tutte le certificazioni di legge attestanti la corretta esecuzione degli stessi e una perizia estimativa contenente la spesa sostenuta attestante l'importo complessivo da scomputare. Sono altresì ammessi a scomputo l'I.V.A. di legge sui lavori, le spese professionali sostenute e l'I.V.A. di legge su queste ultime.

6. Per tutta la durata dell'esecuzione delle opere il locatore, per il tramite di propri incaricati, effettuerà attività di controllo e vigilanza con attribuzione del potere di far sospendere l'esecuzione delle opere in caso di difformità sulla corrispondenza dei lavori eseguenti con quelli previsti nel progetto approvato, in caso di loro esecuzione non a regola d'arte e di inosservanza di norme di legge ed amministrative.

7. A garanzia della regolare esecuzione dei lavori dovrà essere prestata, al momento della sottoscrizione del contratto o dell'atto di concessione, idonea cauzione mediante polizza fidejussoria assicurativa o bancaria.

Articolo 11

Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili comunali ad uso abitativo e commerciale

1. L'assegnazione degli immobili comunali avviene previo espletamento di una procedura di evidenza pubblica per canoni stimati di importo superiore a 30.000,00 euro, mentre per canoni stimati di importo uguale o inferiore a 30.000,00 euro, mediante ricorso alla procedura di trattativa privata.

2. Nel caso di procedura ad evidenza pubblica, l'aggiudicazione avviene con uno dei seguenti criteri:

- offerta più alta al rialzo rispetto al canone di locazione o concessorio posto a base d'asta;
- offerta economicamente più vantaggiosa; in tal caso il bando definisce gli elementi ed i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione.

3. In tutte le procedure il canone posto a base d'asta è stabilito secondo i valori definiti dalla perizia di stima di cui al precedente articolo 7, salvo le riduzioni disciplinate all'articolo 3 di questo Regolamento.

Articolo 12

Diritto di prelazione

1. È previsto a favore del precedente concessionario, locatario o affittuario il diritto di prelazione purché il medesimo risulti in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed abbia partecipato alla procedura di assegnazione. Il diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 15 giorni dall'avvenuta ricezione della nota con la quale l'Amministrazione trasmette il verbale di gara e le condizioni economiche dell'offerta, che provvisoriamente è risultata aggiudicataria e che costituisce il nuovo canone concessorio.

Articolo 13

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per attività nel campo del Terzo Settore

1. Possono essere concessionari di beni immobili comunali:

- gli Enti del Terzo Settore (per brevità ETS), riconosciuti ai sensi del Codice del Terzo Settore di cui al D. Lgs. 117/2017 e ss.mm.ii.. Sono Enti del Terzo Settore le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione

sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi.

- Enti pubblici;
 - Altri Enti, Associazioni, Aziende sanitarie, Medici di base o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale, sanitario, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro.
2. I soggetti di cui al comma 1 che svolgono concomitante attività commerciale o a essa assimilabile, in quanto volta direttamente o indirettamente al perseguimento di un fine di lucro, dovranno comunicare in sede di istanza la superficie dell'immobile da destinare all'attività *no profit* in via esclusiva e quella destinata a fini lucrativi in quanto quest'ultima verrà esclusa dall'applicazione dei criteri di riduzione del canone di cui al successivo articolo 14.
3. Gli immobili comunali, previo espletamento di una manifestazione di interesse e/o di avviso pubblico approvati con deliberazione della Giunta comunale, potranno essere concessi in base a una istruttoria svolta direttamente dai Settori detentori.
4. L'assegnazione potrà essere assentita in relazione ai seguenti fattori:
- a) presentazione di progetti coerenti con le linee programmatiche dell'Amministrazione comunale, contenute nel vigente documento unico di programmazione (per brevità DUP);
 - b) coesistenza di più soggetti nello stesso immobile, secondo criteri di turnazione e condivisione degli spazi anche ai fini della riduzione delle spese gestionali;
 - c) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto comunale o dai Regolamenti, con particolare riferimento al grado di utilità sociale dell'attività svolta e al livello di coinvolgimento delle diverse aree urbane;
 - d) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - e) radicamento del soggetto nella realtà cittadina, sia con riferimento alla persistenza di rapporti con il Comune sia in termini di concreta presenza nella realtà sociale o culturale della Città;
 - f) condizione di non morosità nei confronti dell'Ente e di salvaguardia dell'immobile comunale assegnato;

-
- g) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente, anche con riferimento alle risorse disponibili, alla dimensione economica del bilancio, al numero dei soggetti aderenti;
- h) accertamento nello specifico caso della insussistenza di finalità lucrative, 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;
- i) livello di eventuale coinvolgimento dei cittadini nelle attività svolte e nella fruizione del bene pubblico assegnato;
- j) esercizio in favore della cittadinanza di attività e/o servizi a titolo gratuito presso gli immobili assegnati.

5. I soggetti di cui al comma 1 che ottengono in concessione d'uso o in locazione beni immobili comunali a canone agevolato, non godranno in linea di principio di altri contributi comunali, nel rispetto di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali in materia. La concessione a canone agevolato dell'immobile dovrà essere considerata come attribuzione di contributo di importo pari alla differenza tra il valore corrente di mercato ed il canone di concessione o locazione applicato per il godimento dell'immobile. È fatta riserva alla Giunta comunale, in presenza di particolari situazioni o iniziative di interesse sociale, di esercitare, mediante espresso atto deliberativo, la facoltà di deroga ai principi sopra dettati e di applicare, a seconda delle situazioni, le norme dei Regolamenti comunali in materia di attività o manifestazioni sportive, in materia socio assistenziale ed in materia di cultura e spettacolo.

6. Le istanze dei soggetti indicati ai commi precedenti devono essere corredate di:

- atto costitutivo e statuto, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, con evidenza delle somme accantonate per la manutenzione ordinaria;
- relazione sulle attività svolte nell'anno precedente;
- progetto delle attività proposte in cui si evidenziano i fattori di preferenza di cui al comma 4 del presente articolo;

La predetta documentazione, contabile e di gestione, non è richiesta alle associazioni che, alla data dell'istanza, non siano state costituite da almeno un anno; in questo caso verrà richiesta la produzione del solo bilancio di previsione.

7. I beni immobili del patrimonio comunale, se non utilizzati ai fini istituzionali, ad associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro nazionale e regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente D. Lgs. 3 Luglio 2017, n. 117 e ss.mm.ii. per lo svolgimento delle loro attività istituzionali e/o iscritte nel registro comunale se esistente.

8. La Giunta comunale, previa istruttoria redatta dal Settore proponente, provvederà ad autorizzare, mediante deliberazione, la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

9. Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai conduttori locatari.

10. L'Ente verifica annualmente mediante deliberazione della Giunta comunale, attraverso forme di collaborazione intersettoriale secondo la finalità dei soggetti beneficiari, lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo, questi ultimi sono tenuti ad inviare al Comune, presso il Settore cui afferisce il Servizio patrimonio, entro il mese di aprile di ogni anno: a) rendiconto approvato con evidenza delle somme spese per la manutenzione ordinaria del fabbricato e il bilancio preventivo; b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate. Qualora all'esito della verifica emerga il mancato utilizzo dell'immobile assegnato, ovvero un impiego differente rispetto alle condizioni di assegnazione, la Giunta comunale autorizzerà la revoca e il recupero dell'immobile medesimo a cura del Settore proponente.

11. Nei provvedimenti di assegnazione è necessario esplicitare un'adeguata motivazione dalla quale emerga un'attenta ponderazione comparativa degli interessi pubblici in gioco, la conservazione e la corretta gestione del patrimonio pubblico concesso.

12. Pena la revoca dell'assegnazione, l'immobile affidato deve essere utilizzato dal beneficiario solo per le attività associative contenute nel provvedimento di assegnazione; è espressamente vietato l'utilizzo esclusivo dell'immobile a magazzino, deposito, sgombero, nonché delle aree pertinenziali o comuni dell'immobile assegnato.

13. Qualora si richieda l'assegnazione di locali interni ad una scuola, il Dirigente scolastico consegnatario dell'immobile, ricevuta l'istanza, verificherà quanto segue:

- a) qualora i locali vengono richiesti come sede fissa, accerterà se gli stessi non siano più di interesse della scuola ai fini didattici; in tal caso i locali in argomento dovranno essere restituiti, per il tramite del Settore politiche educative, giovanili e sportive, al Settore patrimonio, che previa verifica sulla loro concreta assegnazione, sottoporrà alla Giunta comunale eventuali proposte di valorizzazione nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento; viceversa se i locali richiesti sono di interesse ai fini didattici, il Dirigente scolastico comunicherà il diniego al richiedente, informando di tanto il Settore patrimonio;
- b) qualora la richiesta dei locali è finalizzata ad un utilizzo limitato, temporaneo e compatibile con il mantenimento a destinazione scolastica dei locali d'interesse, l'autorizzazione è resa dal Dirigente del Settore patrimonio su proposta favorevole del Dirigente scolastico. In tal caso la durata dell'assegnazione non può di norma essere superiore a trenta giorni, anche non continuativi nell'arco di un'annualità. Per la presente fattispecie è stabilito l'uso gratuito se l'assegnazione avviene a favore di soggetti operanti nel campo del Terzo Settore per attività ed iniziative senza fini di lucro, a condizione di un utilizzo corretto e sicuro degli spazi e degli arredi concessi, della loro pulizia e restituzione nello stato originario dopo l'uso, dell'impegno a garantire la massima collaborazione con l'istituzione scolastica.

*Articolo 14**Criteria di riduzione del canone
per attività nel campo del Terzo Settore*

1. Gli immobili di cui al precedente articolo 5 possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, del pagamento delle utenze (luce, acqua, gas, telefono ecc.), e di ogni altro onere accessorio quali le spese condominiali e la TARI.

2. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le modalità di cui all'articolo 3 e previa autorizzazione della Giunta comunale, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Ente, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con i criteri di cui all'articolo 7 e secondo le percentuali di seguito indicate:

- a) 100% per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
- b) 100% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e più precisamente per quanto riguarda *handicap*, emarginazione, patologie gravi, per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex articolo 2 della legge n. 381/1991 e ss.mm.ii.) e almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex articolo 4 della legge n. 381/1991 e ss.mm.ii.);
- c) 100% per i soggetti la cui attività ha, per espressa valutazione della Giunta comunale, una particolare rilevanza storica, culturale e turistica per la Città, anche nell'ottica di rivitalizzazione del centro storico (es. Intergremio);
- d) 100% per i medici ed i pediatri di base in regime di convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale operanti nelle borgate cittadine della Nurra;
- e) fino al 90% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, ambientale, aggregativo e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate", sulla base della tabella indicata nell'allegato 1 del presente Regolamento.

3. La determinazione della riduzione percentuale del canone di cui al punto 2.e del presente articolo, avverrà a cura di una commissione appositamente nominata e presieduta dal Dirigente del Settore patrimonio, formata da almeno due funzionari provenienti dai Settori dell'Ente, sommando i punteggi relativi a ciascun elemento qualitativo indicato nella più volte richiamata tabella di cui all'allegato 1 del presente Regolamento (per esempio qualora la somma dei singoli punteggi ottenga il valore di 50 p.ti, il canone determinato in base all'articolo 7 del presente testo dovrà essere ridotto del 50%). Il punteggio

massimo ottenibile è di 90 p.ti, corrispondenti alla riduzione massima concedibile ai soggetti di cui al punto 2.e del presente articolo.

Articolo 15

Obblighi del concessionario, conduttore o comodatario

1. I contratti di locazione, concessione in uso e comodato dei beni comunali devono prevedere a carico dell'assegnatario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo (in caso di locazione o concessione onerosa);
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente, qualora previsto nel contratto e nell'atto di concessione, di quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato e delle eventuali parti comuni;
- c) il pagamento diretto delle quote condominiali e delle utenze dovute alle aziende erogatrici dei servizi; l'assegnatario nel termine di trenta giorni dall'assegnazione dovrà provvedere alla voltura a suo favore di tutte le utenze presenti; nel caso in cui per le caratteristiche tecniche ed impiantistiche non sia possibile la voltura o l'intestazione delle utenze, dovranno essere corrisposti all'Amministrazione comunale gli importi forfetari determinati sulla base della superficie dell'immobile assegnato e, nell'ipotesi di coesistenza di più soggetti utilizzatori, della effettiva ripartizione degli spazi e dei tempi di fruizione;
- d) l'obbligo di rispettare, nella conduzione dell'immobile, le norme vigenti in materia di sicurezza, impianti tecnologici ed antincendio e di quelle connesse alle attività svolte negli immobili assegnati;
- e) la stipulazione di adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo di utilizzo; infatti i concessionari rispondono in via diretta dei danni a persone o cose, compreso l'immobile concesso in uso, assumendo ogni responsabilità civile, penale derivante dall'esercizio dell'attività da parte degli stessi e dell'eventuale personale dai medesimi designato o a qualsiasi titolo impiegato;
- f) in ragione della natura dell'assegnazione potrà essere richiesta la costituzione di una garanzia fidejussoria, per una somma determinata in contratto o nell'atto di concessione, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia altresì all'eccezione di cui all'articolo 1945 del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente;
- g) la restituzione, alla scadenza del contratto, dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso; a tale riguardo, sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna, ovvero prima dell'eventuale rinnovo, verrà redatto apposito verbale in contraddittorio dal quale emerga lo stato dell'immobile e quanto in esso eventualmente presente; laddove al momento della riconsegna, all'interno dell'immobile siano presenti beni mobili o materiale ed attrezzature di altro genere, gli stessi vengono acquistati al

patrimonio comunale, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso e conseguente addebito delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

2. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di trasferimento della detenzione nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione in danno del contratto e/o decadenza/revoca della concessione o assegnazione; a tal fine, il Settore patrimonio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore/concessionario/comodatario, nonché della corretta osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene e ne conserva la documentazione.

3. Nell'ipotesi di effettuazione di interventi non autorizzati sugli immobili di proprietà, su iniziativa del Settore patrimonio questo Ente potrà pretendere la rimessa in pristino dei locali fatto salvo il risarcimento dei danni; nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine eventualmente assegnato, su iniziativa del Settore patrimonio questo Ente procederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario, rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

Articolo 16

Normativa transitoria e finale

1. Il presente Regolamento trova concreta applicazione per il patrimonio comunale in generale ed in particolare per i beni inseriti negli elenchi approvati dagli organi collegiali competenti nonché per quelli inseriti nel Piano di valorizzazione approvato ed allegato al documento unico di programmazione (bilancio comunale).

2. Gli atti contrattuali stipulati o rinnovati in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad essere disciplinati, *ove possibile*, dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

3. In particolare, per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento risultino già assegnatari di immobili di proprietà comunale, è previsto un periodo transitorio della durata di 4 anni nel corso dei quali rimarrà in vigore la precedente assegnazione previa integrazione della documentazione prevista all'articolo 13, comma 6, del presente Regolamento e manifestazione di disponibilità alla stipula di un nuovo contratto alle condizioni e nelle forme previste dal ripetuto Regolamento; fanno eccezione gli ETS contrattualizzati nel periodo di vigenza del Regolamento di valorizzazione del patrimonio comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 22.4.2021.

4. Con riferimento agli atti contrattuali non più validi o disdettati ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità più sopra previsti.

5. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

6. Questo regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore, ai sensi dell'articolo 1, comma 5, dello Statuto comunale, trascorsi 15 giorni dalla

pubblicazione della deliberazione approvativa, divenuta esecutiva a sensi di legge.

7. Si considerano abrogati, dalla data di entrata in vigore, come sopra indicata, del presente regolamento:

- 1) il “Regolamento per la valorizzazione del patrimonio comunale, per la locazione, il comodato e la concessione in uso di immobili comunali” approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 7 marzo 2017;
- 2) ogni altra disposizione e le norme emanate dall’Amministrazione comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

8. Le norme di questo regolamento hanno carattere di recessività rispetto a sopravvenute disposizioni, *in subiecta materia* di livello superiore nella gerarchia delle fonti; esse si adeguano pertanto automaticamente alle modificazioni, in quanto applicabili, della normativa nazionale, regionale e della Unione Europea.

9. Le norme del presente regolamento saranno sottoposte a monitoraggio, di norma almeno ogni dodici mesi, al fine di valutarne l’impatto sulla organizzazione dell’Ente e sul suo contesto sociale, produttivo e territoriale.

APPENDICE NORMATIVA

Si riportano di seguito le principali fonti normative richiamate:

- Codice Civile, Libro Terzo, Titolo I, Capo II, articoli 822 e ss. “Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici”;
- Codice Civile, Libro IV, Titolo III, Capo IV, articoli 1571 e ss. “Della locazione”;
- Codice Civile, Libro IV, Titolo III, Capo XIV, articoli 1803 e ss. “Del comodato”;
- Legge 9 dicembre 1998, n. 431 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” e ss.mm.ii.;
- Legge 27 luglio 1978, n. 392 “Disciplina delle locazioni di immobili urbani” e ss.mm.ii.;
- Legge 3 maggio 1982, n. 203 “Norme sui contratti agrari” e ss.mm.ii.;
- Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440 “Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato”;
- D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 “Codice dei contratti pubblici” e ss.mm.ii.;
- D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- Legge 7 dicembre 2000, n. 383 “Disciplina delle associazioni di promozione sociale”;
- Legge 11 agosto 1991, n. 266 “Legge quadro sul volontariato”;
- Legge 8 novembre 1991, n. 381 “Disciplina delle cooperative sociali”;
- D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 “Codice del Terzo Settore” e ss.mm.ii..