



Comune di Brugnera

Provincia di Pordenone

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione di consiglio nr. 27 del 07/06/2016

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione consiliare nr. 27 del 07/06/2016

Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'utilizzo dei beni immobili di proprietà del Comune di Brugnera e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. Il presente regolamento integra la disciplina della materia già operata dai seguenti atti per parti specifiche o di settore:
 - inventario comunale,
 - regolamento di contabilità,
 - regolamento per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi, ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici per la realizzazione di attività nel campo dello sport, della cultura, del sociale, della tutela dei valori ambientali, dell'assistenza e sicurezza sociale e di interesse collettivo,
 - regolamento degli impianti sportivi comunali,
 - regolamento per l'assegnazione delle strutture abitative di proprietà del comune con destinazione assistenziale,
 - regolamento d'uso di Villa Varda,
 - regolamento per l'utilizzo del fabbricato adibito a manifestazioni culturali e sociali presso la frazione di San Cassiano,
 - norme regolamentari per la gratuità della concessione in uso dell'Auditorium presso la scuola media "A. Canova" di Brugnera,
 - regolamento per l'uso della sala comunale sovrastante gli spogliatoi della palestra presso le scuole elementari di Maron,
 - regolamento delle occupazioni di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone (C.O.S.A.P.),
 - tariffe per l'utilizzo dei locali comunali da parte dei terzi.
3. L'interpretazione del presente regolamento è da intendersi effettuata in coordinamento e con rinvio dinamico agli atti di cui sopra.
 - Gli eventuali casi conflittuali che dovessero emergere in fase applicativa verranno interpretati alla luce degli orientamenti del presente regolamento con conseguente disapplicazione della disposizione contrastante che si intende, così, superata.
 - Qualora l'interpretazione coordinata risultasse dubbia o difficoltosa prevarrà la disposizione regolamentare più recente, per le disposizioni di carattere generale, mentre per le fattispecie specifiche prevarrà la normativa di settore.
 - In ogni caso l'applicazione coordinata delle norme dovrà essere coerente con l'ordinamento generale in essere e con gli orientamenti

dell'Amministrazione esplicitati, se del caso, anche mediante attività di "interpretazione autentica".

Art. 2 - Definizione di bene pubblico e sua destinazione (dal Codice Civile)

1. Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti (art. 810 cc).
2. Sono beni immobili il suolo, le sorgenti ed i corsi d'acqua, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. (art. 812 cc).
3. Sono pubblici quelli che appartengono allo Stato e agli Enti Pubblici (Regioni, Province, Comuni e altri Enti) (art. 822 e 824 cc).
4. Al fine di esplicitare la propria azione e per realizzare il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale si avvale dei beni di cui è proprietaria o di beni assoggettati ad un regime speciale, in quanto destinati all'utilità pubblica o ad un pubblico servizio.
5. I beni immobili pubblici comunali si distinguono in beni demaniali e patrimoniali, e questi ultimi in indisponibili e disponibili, e sono iscritti ed elencati, secondo la fattispecie di cui innanzi, in appositi inventari comunali, aggiornati periodicamente, sia nella consistenza che nel valore patrimoniale, secondo quanto statuito dall'art. 230 del D. L.vo 18/08/2000, n° 267.

Art. 3 - I beni demaniali (dal Codice Civile)

1. Sono beni immobili demaniali quelli che appartengono all'Amministrazione Comunale e sono destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, all'uso pubblico generale e diretto e a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
2. Comprendono i beni distinti in:
 - a) demanio accidentale, comprendente il demanio stradale (strade – vie – piazze ecc.), il demanio archeologico (beni immobili archeologici) , il demanio artistico (immobili di interesse artistico) ed il demanio scientifico e culturale (le raccolte dei musei, delle pinacoteche, delle biblioteche);
 - b) demanio comunale specifico, comprendente i cimiteri e i mercati.
3. Considerata la particolare destinazione, questi beni sono posti fuori commercio, cioè non possono essere oggetto di diritti di terzi, e possono essere dati in uso, mediante concessione amministrativa, a soggetti diversi dal Comune/proprietario soltanto ed esclusivamente mediante provvedimenti di diritto pubblico che mantengono in capo 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 a cui il bene è deputato.
4. Su questi la pubblica amministrazione esercita una potestà che si estrinseca attraverso l'emanazione di provvedimenti amministrativi specifici di concessione e mediante l'attività di polizia locale.
5. Il demanio comunale è costituito dai beni immobili, ai sensi di quanto disposto dall'art. 822 c.c., oltre ai cimiteri ed ai mercati di proprietà comunale ed in via esemplificativa: i ponti, le vie, i vicoli, le strade, le piazze, gli spiazzi e tutti gli altri collegamenti viari terrestri, nonché i fiumi, i torrenti e le terre gravate di uso civico.

6. Del demanio fanno parte anche le pertinenze e i diritti di servitù relativi a tali beni.
7. Caratteristiche dei beni immobili demaniali:
 - indisponibilità, in quanto non possono formare oggetto di diritti privati se non nei modi stabiliti dalla legge;
 - sono inidonei ad essere oggetto di possesso privatistico e di acquisto per usucapione, nonché ad essere soggetti ad esecuzione forzata;
 - inapplicabilità dei limiti della proprietà privata;
 - amministrazione pubblica perché la competenza per la gestione dei beni demaniali è attribuita all'autorità amministrativa;
 - godimento limitato da parte dei cittadini, a questi è consentito il godimento dei beni o in via generale con la destinazione all'uso pubblico o in forza di provvedimenti amministrativi di diversa natura;
 - tutela pubblicistica.

Art. 4 – I beni patrimoniali indisponibili (dal Codice Civile)

1. I beni immobili patrimoniali indisponibili sono beni non facenti parte del demanio (art. 826 cc), che offrono un'utilità pubblica indiretta. In sintesi sono beni che vengono destinati ai fini istituzionali del Comune (o degli altri Enti proprietari) ed al soddisfacimento di interessi pubblici. Appartengono al patrimonio indisponibile anche i beni acquisiti dall'Amministrazione comunale in forma coattiva ed, in particolare, attraverso espropriazione per pubblico interesse.
2. I beni immobili patrimoniali indisponibili sono soggetti allo stesso regime di indisponibilità, impignorabilità e non usucapibilità dei beni demaniali, fino a quando persista per essi un vincolo legale di destinazione di pubblica utilità.
3. Fanno parte del patrimonio indisponibile comunale:
 - a) gli immobili adibiti ad Uffici e pubblici servizi del Comune;
 - b) i locali destinati a magazzini per servizi comunali, gli edifici scolastici in attività e le palestre;
 - c) i beni e le aree trasferiti in gestione per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D.15/10/1925, n. 2578 ed identificati dal D.Lvo 267/2000 art. 112 e seguenti;
 - d) gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
 - e) tutti i beni provenienti da confisca e trasferiti in proprietà al Comune;
 - f) eventuali alloggi di servizio;
 - g) le case di riposo, le colonie e le sedi espositive e museali;
 - h) tutti gli impianti sportivi.
4. Sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso e con le modalità contemplate al comma 3 del precedente art. 3 (concessione amministrativa).

Art. 5 - I beni patrimoniali disponibili

1. Sono disponibili i restanti beni immobili patrimoniali, non rientranti negli art.li 3 e 4, e quei beni che appartengono al Comune *uti privatorum*. Si tratta, quindi, di beni immobili che non hanno una destinazione o comunque un'utilità pubblica e sono assoggettati in linea di massima alla disciplina privatistica. Pertanto sono alienabili, pignorabili, possono formare oggetto di negozi di diritto privato e possono essere acquisiti per usucapione.

Art. 6 - I beni privati di interesse pubblico (dal Codice Civile)

1. I beni immobili privati di interesse pubblico sono quei beni che, pur rimanendo di proprietà privata, tuttavia sono assoggettati, in relazione al preminente interesse pubblico che essi rivestono, a limiti particolari. Questi beni si dividono in beni vincolati e beni di rilevanza pubblica: i primi sono quelli per cui l'ordinamento pone dei limiti in relazione alle facoltà di godimento e disposizione (es. strade vicinali, autostrade, ferrovie), i secondi sono quelli per cui l'ordinamento impone degli oneri di *facere*, perché l'utilizzazione di tali beni è imposta da un'utilità sociale (es. cave e terreni soggetti a obblighi di trasformazione fondiaria).

Art. 7 - Classificazione

1. La destinazione d'uso del bene individua lo stesso sotto il profilo funzionale e pertanto ne determina la classificazione in una delle categorie descritte: beni appartenenti al DEMANIO, al PATRIMONIO INDISPONIBILE e al PATRIMONIO DISPONIBILE.
2. Per i fabbricati, la classificazione dipende esclusivamente dall'uso cui il bene è destinato e presuppone uno specifico provvedimento ad hoc.

Art. 8 - Ipotesi particolari di classificazioni: le strade

1. Le strade comunali fanno parte del demanio del Comune e debbono essere iscritte in appositi albi, nonché riportati negli inventari del Comune.
2. Tali elenchi hanno solo un valore dichiarativo e non costitutivo della natura delle stesse.
3. Alla cura e alla revisione periodica degli elenchi provvede l'Ufficio Tecnico di concerto con l'Ufficio Patrimonio e con il Servizio di Polizia Urbana cui è demandata la vigilanza territoriale.
4. Per la classificazione delle strade e per la compilazione degli elenchi si rinvia a quanto previsto dal codice della strada e alle leggi speciali in materia.

Art. 9 - Cessazione della destinazione pubblica del bene (dal Codice Civile)

1. L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale che sdemanializzi/sclassifichi il bene facendo venir meno la destinazione pubblica a cui era riservato. Detto atto è il "Piano di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare comunale".
2. Riguardo alle strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 11.

Art.10 - Dichiarazione di sdemanializzazione/sclassificazione del bene

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art.9, l'Ente provvede alla sdemanializzazione/sclassificazione del bene d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare all'Ufficio Patrimonio del Comune apposita richiesta in carta semplice corredata di:
 - Documentazione fotografica della zona interessata;
 - Estratto di mappa catastale;
 - Relazione descrittiva della situazione di fatto e di diritto.
2. La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata a.r. o con consegna personale all'Ufficio Protocollo.
3. L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal demanio/patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.
4. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che, su direttiva della Giunta Comunale, verrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale che potrà pronunciarsi anche sull'eventuale cessione del bene.
5. Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione Comunale farà riferimento alla fissazione del corrispettivo dell'Ufficio Tecnico o, nel caso in cui ricorrano i presupposti, acquisendo perizia giurata.

Art. 11 - Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

1. Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.
2. La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:
 - che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del PRG, in detta viabilità o che sia

stata surrogata.

- che la strada sia stata sostituita da altre e che quindi il mantenimento di essa risulti improduttivo;
 - che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati.
 - che la porzione di strada sentiero sia stata da tempo memorabile inglobata di fatto dai frontisti;
 - che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.
3. In particolare l'Ente dovrà garantire, mediante avviso pubblico affisso all'Albo Pretorio e lungo le piazze e le vie principali della città, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.
 4. Gli aventi diritto che intendano far valere la prelazione dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 60 gg..
 5. Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.
 6. Nel caso in cui vi sia un unico frontista l'Ente potrà procedere alla vendita mediante trattativa privata.
 7. E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.9, sdemanializzare il bene per venderlo totalmente, senza residui.

Art. 12 - Vendita dei beni patrimoniali disponibili

1. I beni patrimoniali disponibili sono beni di proprietà privata dell'Ente e, come tali, sono soggetti alle regole comuni del diritto privato, eccetto la alienazione che deve avvenire con modalità tali da garantire la massima trasparenza ed imparzialità nella scelta del contraente, in osservanza alle linee guida emanate dal Consiglio Comunale.
2. A tal fine, la Giunta Comunale, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire, annualmente e/o periodicamente adotta il programma relativo alle alienazioni dei beni immobili, per la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, sulla base dei seguenti criteri:
 - beni a bassa redditività;
 - beni con un valore venale apprezzabile, ma che non producano una redditività adeguata in quanto non appetibile al mercato locale;
 - beni che richiedono una gestione onerosa;
 - beni che richiedono interventi manutentivi onerosi;
 - ruderi e/o immobili fatiscenti;
 - beni non più utilizzabili o utilizzabili impropriamente;
 - beni ubicati in territori extracomunale;
 - immobili in comproprietà con altri soggetti e per i quali non vi è un interesse esclusivo del Comune al mantenimento della proprietà in regime di condominio o comunione;
 - porzioni di sentieri e simili, di fatto già inglobati dai frontisti;
 - ogni altro bene immobile che il Comune ritenga di dover dismettere.
3. Il medesimo programma di vendita può essere in qualsiasi momento integrato e/o modificato:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobili;

- b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle finalità istituzionali proprie;
 - c) allorché si verificano situazioni contingenti di urgenza e necessità, anche di natura economica e contabile.
4. L'alienazione di beni immobili non compresi nel programma di vendita è consentita a condizione che il relativo atto deliberativo consiliare di autorizzazione venga opportunamente motivato.
 5. Nel caso in cui il bene rimanga invenduto, è facoltà della Giunta attivare una nuova procedura di vendita a prezzo inferiore, in osservanza alle linee guida emanate dal Consiglio Comunale.

Art. 13 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

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 di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Brugnera [compresi i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....)], possono essere concessi in utilizzo ai soggetti terzi come segue:
 - **BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei NEGOZI CONTRATTUALI TIPICI previsti dal 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.).

 - **BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI O DEL DEMANIO COMUNALE**

La concessione in uso o in uso e gestione a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della CONCESSIONE AMMINISTRATIVA TIPICA.
Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

 - ✓ l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - ✓ la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 14 - Destinazione d'uso dei beni immobili e finalità di utilizzo

1. In riferimento alla destinazione d'uso dei beni concedibili ed alla finalità del loro utilizzo vengono individuate le seguenti due macro partizioni:
 - I. beni concessi per finalità d'INTERESSE PUBBLICO o comunque NON DI LUCRO;
 - II. beni concessi per finalità DI LUCRO.

2. L' INTERESSE PUBBLICO è individuato dalle Istituzioni legittimate con l'osservanza della Costituzione e del diritto e prevale su qualsiasi altro interesse "generale". Ai fini del presente Regolamento, esso si manifesta in iniziative o attività svolte in favore della collettività, in riferimento al progresso sociale ed economico e/o alla valorizzazione del territorio. In particolare si esplica nei seguenti ambiti, elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- a) utilità sociale e aiuto alla persona;
 - b) promozione della pace, dei diritti umani, della solidarietà internazionale;
 - c) promozione dell'educazione e della pratica sportiva;
 - d) promozione delle attività culturali, ricreative e del tempo libero;
 - e) tutela dei beni ecologici ed ambientali;
 - f) tutela dei beni monumentali, artistici, storici e locali;
 - g) promozione turistica e sviluppo economico.
- Ai fini del presente regolamento gli assegnatari dei beni di cui al comma precedente **punto I.** sono soggetti/organismi operanti negli ambiti di cui sopra con scopi NON DI LUCRO.
3. Per finalità DI LUCRO si intendono finalità commerciali, artigianali, agricole, aziendali, direzionali, residenziali, ... private. Rileva in tal caso, oltre alla destinazione dell'uso del bene, la natura dell'attività ivi svolta che ha carattere privatistico, di esclusivo interesse per la persona fisica o giuridica assegnataria dei beni di cui al comma 1. **punto II.**

Art. 15 - Tipologie di utilizzo dei beni in rapporto alla finalità di destinazione

1. Vengono individuate tre macro partizioni di derivazione civilistica:
- bene destinato a finalità NON DI LUCRO utilizzo in USO, consistente nel diritto di godimento in accordanza con la destinazione del bene, in modo diretto (non cedibile a terzi) e con le limitazioni quantitative e qualitative impartite dall'ente proprietario/concedente
 - bene destinato a finalità NON DI LUCRO utilizzo in USO E GESTIONE, consistente nel diritto d'uso del bene nonché nella conduzione organizzativa, amministrativa ed economica delle attività ivi svolte, da parte del soggetto gestore, fermi restando gli obblighi di pubblico servizio, secondo le clausole imposte dall'ente proprietario/concedente
 - bene destinato a finalità DI LUCRO utilizzo in LOCAZIONE o COMODATO ai sensi del Codice Civile

Art. 16 - durata di utilizzo del bene

1. Sulla base della tipologia di utilizzo ed in rapporto all'elemento temporale, vengono individuate quattro macro partizioni:

- | | |
|------------------------------------|---|
| ▪ USO TEMPORANEO | quantificato in ore/giorni/mesi, collegato allo svolgimento di eventi/iniziative puntuali |
| ▪ USO CONTINUATIVO | quantificato in periodi minimi di 5 anni, collegato allo svolgimento di attività con carattere di continuità |
| ▪ USO CONTINUATIVO CON LIMITAZIONI | quantificato in periodi minimi di 1 anno, collegato a specifiche progettualità dell'ente |
| ▪ USO E GESTIONE CONTINUATIVI | quantificato in periodi minimi di 5 o 8 anni, collegati alla gestione di attività con carattere di continuità |

Art. 17 - i soggetti terzi assegnatari dei beni immobili

1. Definizione di soggetto terzo: PERSONA FISICA oppure PERSONA GIURIDICA, intesa come ente, associazione o altra organizzazione:
 - che persegua fini propri, ancorché di interesse pubblico, distinti dai fini propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente,

oppure
 - che persegua fini privatistici.

2. Ulteriormente, in rapporto alla finalità di utilizzo del bene, vengono individuate le seguenti due macro partizioni:
 - a) PERSONA FISICA O GIURIDICA richiedente il bene per SCOPI PRIVATI O COMUNQUE DI LUCRO
 - b) PERSONA FISICA O GIURIDICA richiedente il bene per SCOPI DI INTERESSE PUBBLICO E COMUNQUE NON DI LUCRO

3. I soggetti di cui al **comma 2 lettera b)** hanno la propria sede nel Comune di Brugnera anche per attività che si svolgano al di fuori del Comune, qualora siano ritenute di interesse per l'Amministrazione Comunale. In via residuale sono ammessi anche soggetti che non abbiano sede in Brugnera a condizione che le attività vengano ivi svolte nell'interesse e a beneficio della collettività locale.

4. Sono esclusi dal presente Regolamento soggetti quali: sindacati, partiti e/o movimenti politici o organizzazioni, comunque denominate, che rappresentino categorie o forze sociali ad esclusivo fine di propaganda o proselitismo, nel caso in cui richiedano l'utilizzo di spazi pubblici per il perseguimento dei propri fini particolaristici.

5. Le ASSOCIAZIONI di cui al **comma 1.** sono genericamente definite: *organizzazioni collettive costituite per il perseguimento di uno scopo di natura non economica* in cui si riconoscono tre elementi distintivi:
 - la presenza di un gruppo di almeno 3 persone (soci costituendi o fondatori) che si riunisce;
 - la volontà dei componenti il gruppo di perseguire finalità condivise e non a scopo di lucro;
 - la stipula di regole normanti la vita associativa ed i rapporti tra i componenti il gruppo.

L'ordinamento riconosce molteplici forme associative, di seguito succintamente elencate:

- ASSOCIAZIONI DA “CODICE CIVILE” rispondenti ai requisiti previsti dal Codice Civile; es. i Circoli (si riconducono a questa categoria generica le associazioni che non hanno chiesto, o non hanno i requisiti per l’iscrizione agli elenchi regionali)
- ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO di cui alla Legge 11 agosto 1991, n. 266 (istitutiva dei registri regionali di iscrizione per beneficiare di contributi pubblici e agevolazioni fiscali)
- ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE di cui alla Legge 7 dicembre 2000, n. 383 (che distingue/definisce i soggetti del “non profit” ed introduce il principio dell’utilità sociale cui detti soggetti devono conformare il proprio agire)
- ASSOCIAZIONI SPORTIVE DILETTANTISTICHE di cui alla Legge 27 dicembre 2002, n. 289 (che prevede la registrazione in appositi albi tenuti dal CONI)
- ONLUS (organizzazioni non lucrative di utilità sociale) di cui al D.Lvo 4 dicembre 1997, n. 460 (che le istituisce. Sono enti non commerciali che svolgono attività socialmente utili e godono di particolari vantaggi fiscali a fronte di adempimenti, oneri e sistema di controlli più complessi)

In rapporto alla PERSONALITA’ GIURIDICA le Associazioni si distinguono in:

- ASSOCIAZIONI RICONOSCIUTE costituite mediante atto pubblico. Con l’inserimento nel registro delle “persone giuridiche” (regionale o prefettizio) assumono la personalità giuridica e, di conseguenza, l’autonomia patrimoniale perfetta (il creditore dell’associazione non può rivalersi sui patrimoni degli associati e il creditore del socio non può rivalersi sul patrimonio sociale)
- ASSOCIAZIONI NON RICONOSCIUTE costituite mediante scrittura privata (distinguibile in registrata o non registrata). Non dotate di personalità giuridica né di autonomia patrimoniale perfetta (delle obbligazioni assunte in nome e per conto dell’associazione rispondono anche le persone che le hanno contratte, personalmente e solidalmente)

6. Fino all’istituzione dell’Albo Comunale delle Associazioni, tutte le Associazioni di cui al presente comma rientrano nel novero dei soggetti terzi, potenziali assegnatari di beni immobili comunali, di cui al **comma 2 lettera b)**. Ai sensi del precedente art. 14 comma 2 la definizione di “interesse pubblico” è in capo all’Amministrazione Comunale.

Art. 18 - Determinazione del canone d’utilizzo del bene

1. In termini generali, il canone da corrispondere al Comune per l’utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita valutazione tecnica, che tenga conto dei seguenti criteri:
 - valore immobiliare del bene da assegnare;
 - parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d’uso prevista nel rapporto contrattuale/concessorio ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro;

- ulteriori elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.

Il giudizio di stima costituisce documento endoprocedimentale.

2. Sulla base dei dati di cui al comma precedente, per l'affidamento dei BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI vale la seguente specificazione:
 - a) BENI DI NATURA NON ECONOMICA - canone RICOGNITORIO annuo, forfetariamente determinato in ragione dell'uso pubblico del bene.
 - b) BENI DI NATURA ECONOMICA - canone NON RICOGNITORIO annuo, con funzioni di corrispettivo, in considerazione degli obblighi di pubblico servizio cui è tenuto l'assegnatario del bene.
3. La Giunta Comunale definisce l'entità dei canoni di cui al comma precedente **lettera a)** (canone ricognitorio).

Art. 19 - Spese di mantenimento dei beni immobili

1. Si intendono tutte le spese relative a:
 - IMMOBILE E PARTI COMUNI ossia: manutenzione ordinaria, rifiuti, pulizia dei locali, pulizia aree esterne di stretta pertinenza e aree comuni, custodia dell'area, tributi specifici.
 - UTENZE di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento e condizionamento (con esclusione dell'utenza telefonica e connettività internet poste direttamente a carico dell'utilizzatore).
2. La determinazione di tali spese avverrà in via presuntiva, anche su base parametrica, cui seguiranno successive verifiche periodiche.

Art. 20 - Costi a carico all'assegnatario del bene e casi di esenzione

1. Sono da considerarsi costi a carico dell'assegnatario del bene il CANONE d'utilizzo sommato alle SPESE DI MANTENIMENTO DEL BENE. In termini generali si individua la seguente partizione:
 - USO CONTINUATIVO A SCOPO DI LUCRO E NON DI LUCRO pagamento canone e spese mantenimento in capo all'assegnatario
 - USO TEMPORANEO A SCOPO PRIVATO/DI LUCRO pagamento tariffa per servizi a domanda individuale
 - USO TEMPORANEO A SCOPO DI INTERESSE PUBBLICO/NON DI LUCRO pagamento tariffa per servizi a domanda individuale
 - USO E GESTIONE CONTINUATIVI A SCOPO DI INTERESSE PUBBLICO/NON DI LUCRO pagamento canone ricognitorio per beni indisponibili a rilevanza non economica, oppure, pagamento canone non ricognitorio per beni indisponibili a rilevanza economica, e spese mantenimento in capo all'assegnatario
2. CASI DI ESENZIONE: in caso di USO CONTINUATIVO/TEMPORANEO del bene per FINALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO, e comunque NON DI LUCRO, l'Amministrazione può trasformare i costi a carico dell'assegnatario, in tutto o in parte, in VANTAGGI ECONOMICI (di cui al Regolamento comunale per la concessione contributi e altre utilità).

Art. 21 - Criteri per l'assegnazione di beni in USO CONTINUATIVO a soggetti terzi aventi scopo di lucro (beni disponibili)

1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati di norma mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto concorso o forme selettive analoghe.
3. L'Amministrazione comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

Art. 22 - Criteri per la concessione di beni immobili in USO CONTINUATIVO a soggetti terzi NON aventi scopo di lucro (beni indisponibili)

1. Per le fattive esigenze del Comune di Brugnera le concessioni di cui al presente articolo si riferiscono ai locali SEDI DI ASSOCIAZIONI. La materia è disciplinata come segue:
 - L'assegnazione della concessione d'uso continuativo di beni immobili a terzi non operanti a scopo di lucro avviene previa procedura di selezione ad evidenza pubblica: avviso pubblico ad inviare manifestazioni di interesse.
 - Durata della concessione: 5 anni, rinnovabili per pari periodo.
 - Contenuto della manifestazione di interesse: dati identificativi dell'associazione, indicazione dello spazio e degli orari richiesti, atto costitutivo o statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, adeguata relazione sulle attività svolte.
 - L'affidamento è effettuato anche in presenza di un unico candidato, provvisto dei requisiti necessari, per ciascuno spazio oggetto di richiesta.
 - In caso la procedura di cui sopra abbia evidenziato una pluralità di richiedenti per il medesimo spazio, l'affidamento è effettuato previa istruttoria che tenga conto dei seguenti fattori e parametri elencati in ordine di importanza:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel comune, come rilevante, per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b) finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;
 - c) adeguatezza dell'immobile alle caratteristiche ed esigenze del soggetto richiedente;
 - d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
 - e) disponibilità del soggetto richiedente a condividere spazi comuni con altri soggetti/organismi aventi finalità condivise.
2. Il titolo concessorio: CONVENZIONE, disciplina le disposizioni di dettaglio sulla scorta delle linee guida emanate dalla Giunta comunale.
3. Le associazioni già assegnatarie di immobili comunali in virtù di un titolo scaduto godono del diritto di prelazione sugli stessi immobili a parità di condizioni con le altre associazioni.

Le istanze presentate da associazioni che, sulla base di un rapporto concessorio in corso di validità, detengono immobili di cui l'Amministrazione ha la necessità di riottenere la disponibilità, beneficiano del diritto di prelazione per altri immobili, a parità di condizioni con le altre associazioni.

Le presenti disposizioni si coordinano con i contenuti del successivo **art. 30 (norme transitorie e finali)**.

Art. 23 - Criteri per la concessione di beni immobili in USO E GESTIONE CONTINUATIVI a soggetti terzi NON aventi scopo di lucro (beni indisponibili)

1. Per le fattive esigenze del Comune di Brugnera le concessioni di cui al presente articolo si riferiscono alle seguenti strutture:
 - a) IMPIANTI SPORTIVI
 - b) c.d. "CASE DELLA CULTURA", queste ultime intese come immobili/contenitore ove contestualmente si svolgano attività associativa, convegnistica, formativa (es. corsi musicali), culturale (es. rappresentazioni teatrali, concertistiche, ...), aggregativa (es. convivii), ricreativa e similari.
2. La materia di cui al comma precedente **lettera a)** è disciplinata dal Regolamento comunale degli impianti sportivi. I casi di cui alla **lettera b)** sono disciplinati come segue:
 - l'assegnazione della concessione in uso e gestione continuativi di beni immobili a soggetti terzi non operanti a scopo di lucro avviene previa procedura di selezione ad evidenza pubblica: avviso pubblico ad inviare manifestazioni di interesse.
 - Durata della concessione: 8 anni, rinnovabili per pari periodo.
 - Requisiti del soggetto candidato:
 - a) essere un ente, quale associazione o altro organismo simile;
 - b) perseguire senza fini di lucro finalità di cui all'**art. 14 comma 2**;
 - c) essere dotato di Atto costitutivo o Statuto e rendiconto approvato delle entrate e delle spese dell'ultimo anno finanziario;
 - d) avere sede ed operare nel Comune di Brugnera;
 - e) possedere la capacità operativa (in termini di risorse umane, strumentali, finanziarie e organizzative) atta a garantire la regolare ed efficace esecuzione dei servizi di gestione dell'immobile;
 - f) non essere incorso nella risoluzione di un precedente rapporto concessorio inerente la gestione del medesimo o di altri immobili comunali per gravi inadempimenti contrattuali;
 - In caso la procedura di cui sopra abbia evidenziato una pluralità di candidati per il medesimo immobile, l'affidamento sarà effettuato in coerenza alle linee guida della Giunta Comunale che terranno conto della valenza socio-culturale delle attività ivi svolte e degli obiettivi dell'Amministrazione.
3. Il titolo concessorio: CONVENZIONE, disciplina le disposizioni di dettaglio sulla scorta delle linee guida emanate dalla Giunta comunale.
4. I beni immobili concessi ai sensi del presente articolo appartengono al patrimonio comunale indisponibile a rilevanza NON economica.

Art. 24 - Disciplina dei rapporti tra l'Amministrazione comunale e il titolare della concessione in USO E GESTIONE continuativi (soggetti e casi di cui al precedente art. 23)

1. La disciplina generale dei rapporti intercorrenti tra l'Amministrazione comunale e il soggetto titolare della concessione in uso e gestione di un bene immobile comunale di cui al precedente art. 23, comma 1, lettera b) (con particolare riferimento agli obblighi da adempiere nell'utilizzazione dell'immobile, compresi quelli relativi alla gestione della sicurezza, ai divieti da osservare, alle responsabilità, nonché alle facoltà e obblighi posti in

capo all'Amministrazione comunale) è dettata, nel rispetto di quanto disposto dal presente Regolamento, da apposita CONVENZIONE.

2. Tale concessione è assoggettata al pagamento da parte del soggetto titolare di un canone annuale, quantificato dalla Giunta comunale sulla base di una stima dell'Ufficio Tecnico comunale. La determinazione del canone dovrà tenere conto dei seguenti fattori:
 - ✓ valutazione patrimoniale;
 - ✓ redditività presunta della struttura;
 - ✓ gravosità degli oneri correlati alle utenze.

Posto che i beni immobili oggetto della presente disciplina appartengono al PATRIMONIO INDISPONIBILE dell'ente, classificati a RILEVANZA NON ECONOMICA, detto canone sarà di natura RICOGNITORIA, ovvero sarà rappresentato da un importo determinato senza alcuna relazione con i parametri del beneficio economico e delle utilità particolari ritraibili dall'impianto.

3. Parimenti data la rilevanza non economica del bene concesso, tenuto altresì conto del suo oggetto e della natura pubblica del servizio cui è destinata la gestione, la spesa sarà assistita da un contributo, inteso come compartecipazione alle spese di gestione e di sostegno all'attività svolta, tenuto conto della particolare complessità e onerosità della stessa.

L'importo del contributo sarà, pertanto, definito dalla Giunta comunale in relazione ai costi storici rivalutati di gestione, documentati con fatture o documenti equipollenti, e alla proiezione delle spese per le manutenzioni ordinarie necessarie e per le utenze, verificati dall'Area Tecnica, nonché al normale esercizio dell'attività sociale, parimenti documentato con fatture o documenti equipollenti, tenuto complessivamente conto della remunerazione realizzata dal soggetto concessionario nell'applicazione delle tariffe di utilizzo praticate ai terzi utilizzatori.

Nella predisposizione del rendiconto dovranno essere osservate le modalità prescritte dall'art. 13 del vigente Regolamento per la concessione di contributi cui si rinvia.

L'importo del contributo non può comunque superare l'80% della spesa ritenuta ammissibile.

Art. 25 - obblighi dei concessionari

1. Gli atti di concessione a terzi dei beni immobili comunali, rilasciati per qualsiasi finalità, tipologia e durata di utilizzo, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, salvo i casi di esenzione;
 - b) l'onere delle spese di mantenimento del bene, salvo i casi di esenzione;
 - c) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, se prevista nel titolo concessorio;
 - d) l'obbligo di esclusivo svolgimento di attività coerenti con le finalità per le quali il bene è stato concesso;
 - e) la tempestiva comunicazione di cessazione delle attività al fine dell'immediata restituzione del bene all'ente proprietario;
 - f) la restituzione del bene nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso, con conseguente obbligo di tenuta con il massimo decoro, nel rispetto degli impianti a norma, nel divieto di apportarvi modifiche non esplicitamente consentite;
 - g) il divieto di sub-concessione del bene a terzi.
2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma precedente va formalmente comunicato al concessionario mediante costituzione di messa in mora. In caso di reiterazione dell'inadempienza, che ricorre dopo la terza segnalazione, il Comune provvede alla revoca della concessione.

Art. 26 - facoltà e obblighi del Comune

Il Comune di Brugnera:

- ha ampia facoltà di integrare gli atti concessori di affidamento con le disposizioni ritenute più opportune in relazione al corretto utilizzo dei beni concessi;
- oltre che per i casi di reiterata inadempienza del concessionario di cui all' art. 25 comma 2, **può revocare** in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno 30 giorni, la concessione amministrativa di qualsiasi tipologia e durata qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro;
- vigila sul corretto utilizzo dei beni immobili concessi a terzi a qualsiasi titolo, effettuando sopralluoghi che può disporre con la massima discrezionalità;
- verifica periodicamente l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi finanziari e di attività presentati dai soggetti concessionari;
- provvede alle manutenzioni straordinarie degli immobili concessi.

Art. 27 - Riparto di competenze

1. Il CONSIGLIO COMUNALE:

- definisce la classificazione dei beni immobili;
- emana le linee guida finalizzate all'alienazione dei beni patrimoniali disponibili;
- adotta il presente Regolamento.

2. La GIUNTA COMUNALE:

- a) determina l'entità del canone ricognitorio da applicarsi ai beni patrimoniali indisponibili a rilevanza NON economica;
- b) approva gli importi dei canoni d'utilizzo da applicarsi a tutte le altre categorie di beni;
- c) approva gli importi delle spese annue di mantenimento ripartiti per beni o parti di essi;
- d) approva l'elenco dei beni immobili ripartiti per tipologia di utilizzo in rapporto alla finalità (*di lucro/non di lucro*);
- e) approva l'elenco dei beni immobili ripartiti per durata di utilizzo (*temporanea/continuativa*);
- f) approva l'elenco dei beni immobili ripartiti per tipologia del soggetto assegnatario (*persona fisica/giuridica operante a scopo di lucro/non di lucro*);
- g) approva l'elenco dei beni immobili correlato alla tipologia di canone da corrispondere per l'utilizzo degli stessi ed i casi di esenzione (*canone e spese mantenimento/tariffa*);
- h) impartisce le linee guida per la formulazione ed approva gli schemi di convenzione per concessione dei beni ai soggetti terzi operanti non a scopo di lucro (*in uso/uso e gestione*);
- i) adotta il programma relativo alle alienazioni dei beni patrimoniali disponibili per la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale

Per gli adempimenti di cui alle lettere da a) a g) verrà utilizzato il modello SCHEMA UNIFICATO ALLEGATO SUB A).

3. L'UFFICIO TECNICO COMUNALE determina il canone d'utilizzo dei singoli beni immobili e le spese di mantenimento degli stessi con le modalità previste agli artt. 18 e 19.

4. Le AREE TECNICA e AMMINISTRATIVA

- propongono congiuntamente le deliberazioni, consiliare e giuntali, di approvazione dei contenuti di cui sopra;
- esercitano le funzioni disciplinate dal presente Regolamento ciascuna per la parte di competenza

Art. 28 - Foro competente

1. Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti sarà il Foro di Pordenone.

art. 29 - Fattispecie non previste

1. Qualora nei singoli articoli non trovino puntuale disciplina tutte le fattispecie, queste sono disciplinate dalle norme relative ai medesimi istituti previsti in altri articoli e purché compatibili.

Art. 30 - Disposizioni transitorie e finali

1. Le **concessioni di diritto in corso** proseguono alle condizioni previste dal presente Regolamento, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento. Tali concessioni o contratti avranno decorrenza successiva alla data di entrata in vigore del Regolamento medesimo.
3. Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, **le concessioni di fatto e le concessioni di diritto in corso risultanti confliggenti dovranno essere adeguate alle norme in esso contenute.**
4. Annualmente la Giunta informerà il Consiglio comunale sulla attività di gestione delle norme del presente Regolamento

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI

SCHEMA UNIFICATO

A	B	C				D	E	F1	F2.1	F2.2	G	H	I	L	M	N	O			
								CANONE DI UTILIZZO										BENI DISPONIBILI	BENI INDISPONIBILI	
								A RILEVANZA ECONOMICA		A RILEVANZA NON ECONOMICA										
		Foglio	mappale	Sub	categoria e classe															