

UNIONE MONTANA DELLA VALLE DEL BOITE

Via Frate Tomaso De Luca - 32040 Borca di Cadore (BL)

tel. 0435/482449 - e-mail protocollo.cmvb@valboite.bl.it

pec: comunitavalboite.bl@cert.ip-veneto.net sito web: www.valboite.bl.it

UNIONE MONTANA VALLE DEL BOITE

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO DI LOCALI ED IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL'UNIONE MONTANA

Approvato con deliberazione del consiglio dell'Unione Montana n. 21 del 28/12/2021.

INDICE:

Articolo 1 – Ambito d'applicazione

Articolo 2 – Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Articolo 3 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Articolo 4 – Concessionari dei beni immobili

Articolo 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili unionali

Articolo 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

Articolo 7 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Articolo 8 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Articolo 9 - Obblighi del concessionario

Articolo 10 - Normativa transitoria e finale

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione in regime di concessione, di locazione, di comodato.

Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte di cittadini Enti, ed altri interessati, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare unionale.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

L'Unione Montana della Valle del Boite è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a) **Beni del demanio ai sensi dell'artt. 822 e 823 del Codice Civile**, 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 dall'Unione Montana proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene all'Unione Montana stessa 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. I beni del demanio pubblico, ai sensi dell'art. 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 dell'Unione Montana ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici. 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 che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica. 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 (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali dell'Unione Montana, pertanto, posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Esso comprende tutti gli altri beni di proprietà unionale non rientranti nelle fattispecie citate. Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse unionali. 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. Infine le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici prative e boschive che 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, 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.

La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431 nonché alla norma del presente regolamento.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

ARTICOLO 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1) Modalità e criteri per la concessione a terzi di 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:

- a) Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c. c.);
 - b) Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
 - c) Comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).
-

2) Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Unionale.

La concessione in uso temporaneo 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.

ARTICOLO 4

Concessionari dei beni immobili

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 unionale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità dell'Unione Montana della Valle del Boite, 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 dell'Unione Montana, salvo che l'Amministrazione Unionale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente.

In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:

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

ARTICOLO 5

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili unionali

Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi all'Unione Montana per l'utilizzo dell'immobile unionale 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:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
- 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;
- ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Unionale.

Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad Enti ed Associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

ARTICOLO 6

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante valutazione dell'offerta a seguito di pubblicazione di un avviso o di manifestazione di interesse, per i contratti di valore complessivo fino a €. 50.000,00 e con le modalità previste dal D.lgs 50/2016 e s.m.i. per i contratti di valore complessivo superiore a €.50.000,00.

Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto concorso o forme selettive analoghe.

ARTICOLO 7

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Possono essere concessionari di beni immobili unionali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali, private, ecc.:

- Enti pubblici;
- Associazioni riconosciute non lucrative, di utilità sociale ai sensi dell'art.1 della L. 383/2000;

Altri Enti, Associazioni o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse unionale, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro;

- Dipendenti dell'Unione, dei Comuni componenti l'Unione, di altri Enti pubblici con residenza oltre una distanza stradale di 50 chilometri;

Gli immobili concessi per attività diverse dall'uso commerciale a soggetti che ne facciano espressa richiesta, verranno assegnati dalla Giunta Municipale in base ad una istruttoria svolta dall'Ufficio Tecnico, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Unionale o dai Regolamenti;
- carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile unionale;
- condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;
- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
- accertamento nello specifico caso della sussistenza o meno dello scopo di lucro, 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.
- stato di necessità e predisposizione di una condizione favorevole alla permanenza nel territorio per lo svolgimento di attività lavorativa in seno agli enti territoriali in carenza di personale;

Le associazioni che ottengono in concessione d'uso o in locazione beni immobili unionali non godranno di norma di contributi unionali in quanto la concessione stessa dell'immobile dovrà essere considerata come elargizione 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.

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, relazione sulle attività svolte nell'anno precedente. La predetta documentazione, contabile e digestione, non è richiesta alle associazioni che, alla data dell'istanza, non siano state costituite da almeno un anno.”

Non possono concedersi beni immobili del patrimonio disponibile in comodato gratuito, seppure non utilizzati ai fini istituzionali, se non, nei casi espressamente previsti dalla legge 7/12/2000 n. 383 art. 32, ad associazioni di promozione sociale e ad organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente L. 266/1991 per lo svolgimento delle loro attività istituzionali od a dipendenti a tempo determinato, stagionali, in prestazione occasionale, consulenti, ospiti dell'Amministrazione per fini istituzionali o di svolgimento di servizio istituzionale, o per situazioni di impellente necessità di alloggio per emergenze, anche meteorologiche (in questo caso, in via d'urgenza con autorizzazione del Presidente anche verbale);

La Giunta, previa istruttoria redatta dal competente ufficio, provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai locatori. L'Amministrazione unionale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo, le associazioni concessionarie o i dipendenti sono tenuti ad inviare all'Unione Montana, entro il mese di aprile di ogni anno:

- a) rendiconto approvato e bilancio preventivo;
- b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

Esplicitare adeguata motivazione dei relativi provvedimenti dalla quale emerga un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco che tenga nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico.

ARTICOLO 8

Criteria di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'art. 3, di beni immobili di proprietà unionale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:

100% (comodato gratuito) con oneri a carico dell'Unione (luce, acqua, gas, telefono ecc.), per lo specifico degli alloggi di servizio per dipendenti, anche a tempo determinato, stagionali, per prestazioni occasionali e consulenti con residenza oltre una distanza stradale di 50 chilometri e per utilizzi inferiori alle 2 settimane continuative; questa percentuale verrà applicata anche nel caso di ospitalità temporanea di volontari della protezione civile impegnati in attività autorizzate;

100 % (comodato gratuito) con oneri a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono ecc.); per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale, protezione civile, vigilanza fuoco, pronto intervento, ecc. secondo progetti e/o convenzioni approvate dalla Giunta ed aventi comunque fini di pubblica utilità

66% (locazione a canone calmierato) per dipendenti dell'Unione, dei Comuni componenti l'Unione, di altri Enti pubblici con residenza oltre una distanza stradale di 50 chilometri; il canone si intende a posto letto; gli oneri sono a carico del dipendente;

50% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, ambientale, aggregativo sociale e/o territoriale dell'Unione Montana, individuati dalla Giunta Unionale con proprio atto deliberativo. La riduzione può avere durata di cinque anni.

ARTICOLO 9

Obblighi del concessionario

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni unionali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - il pagamento delle utenze;
 - il pagamento delle spese di gestione,
 - la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
-

- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n.46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione all'Unione Montana delle eventuali disfunzioni.
Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 10

Normativa transitoria e finale

Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento, non scadono, ma si adattano a quanto stabilito dal regolamento a partire dal primo giorno di gennaio dell'anno nuovo; salvo quelle di natura commerciale, vanno rinnovate anno per anno;
Con riferimento alle concessioni disdettate di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
