



## COMUNE DI FERLA

Libero Consorzio Comunale di Siracusa



### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 13 del 27.06.2025

**OGGETTO:** Proposta di Approvazione del regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferla.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventisette** del mese di **giugno** con avvisi scritti (prot. 5183/2025) del 20.06.2025, è stato convocato il Consiglio Comunale secondo le modalità previste dalla legge e dal regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale in seduta ordinaria presso i **locali dell'Auditorium Comunale** - Via Vittorio Emanuele.

Presiede il Presidente, Consigliere, Dott. Paolo Ganci;

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Giuseppe Morale;

Il Segretario Comunale, alle ore 18:48 effettua l'appello nominale:

N.	CONSIGLIERE	PRESENZA/ASSENZA
1	LO MONACO LINA	PRESENTE
2	GANCI PAOLO	PRESENTE
3	ROSSITTO EMANUELE	PRESENTE
4	DI GIORGIO FERNANDO	PRESENTE
5	GANCI DESIREE'	ASSENTE
6	VINCI GIUSEPPE	PRESENTE
7	URSO SEBASTIANO MARIO	PRESENTE
8	PANEBIANCO MARINELLA	PRESENTE
9	FISICARO SEBASTIANA	PRESENTE
10	MONTALTO STEFANIA	PRESENTE
Assegnati n. 10		Presenti n. 9
Assenti n. 1 (Ganci Desiree)		

Il Presidente Dott. Paolo Ganci, assistito dal Segretario Comunale Dott. Giuseppe Morale, verificata la sussistenza del quorum strutturale, dichiara aperta la seduta. Ai sensi dell'art. 184 ultimo comma dell'O.R.EE.LL su proposta del Presidente vengono scelti due scrutatori nelle persone dei Consiglieri: **Lo Monaco e Di Giorgio**.

Il **Presidente** avverte che si passa alla trattazione del 4°) punto all'ordine del giorno recante: **"Proposta di Approvazione del regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferla"**;

Il Presidente dichiara aperta la discussione

Non essendoci altri interventi il Presidente sottopone la proposta ai voti, con scrutinio palese e per alzata e seduta, con il seguente esito:

**PRESENTI E VOTANTI : n. 9    ASSENTI : n. 1 (Ganci Desiree)**

**FAVOREVOLI: 9            ASTENUTI: 0            CONTRARI: 0**

**Il Presidente** dichiara: “IL CONSIGLIO APPROVA ALL’UNANIMITA’”

Successivamente il Presidente sottopone ai voti, con scrutinio palese e per alzata e seduta, la proposta di immediata esecutività della deliberazione, con il seguente esito:

**PRESENTI E VOTANTI : n. 9    ASSENTI : n. 1 (Ganci Desiree)**

**FAVOREVOLI: 9            ASTENUTI: 0            CONTRARI: 0**

**Il Presidente** dichiara: “IL CONSIGLIO APPROVA ALL’UNANIMITA’ L’IMMEDIATA ESECUTIVITA’ DELLA DELIBERAZIONE”

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta avente per oggetto: “**Proposta di Approvazione del regolamento comunale per l’utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferla.**”;

- Ad unanimità di voti favorevoli resi per appello nominale

#### **DELIBERA**

Approvare la proposta avente per oggetto: “**Proposta di Approvazione del regolamento comunale per l’utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferla.**”;

Ad unanimità di voti favorevoli resi per appello nominale

#### **DELIBERA**

Dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo

*La decisione viene repertoriata al n. 13 del 27.06.2025 del registro delle deliberazioni del Consiglio Comunale.*

**Il Presidente** avverte che si passa alla trattazione del 5°) punto all’ordine del giorno recante:

**5) Proposta di approvazione del regolamento comunale per la gestione e l’uso degli impianti sportivi comunali**

<b>N.</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>PRESENZA/ASSENZA</b>
1	LO MONACO LINA	PRESENTE
2	GANCI PAOLO	PRESENTE
3	ROSSITTO EMANUELE	PRESENTE
4	DI GIORGIO FERNANDO	PRESENTE
5	GANCI DESIREE	ASSENTE

6	VINCI GIUSEPPE	PRESENTE
7	URSO SEBASTIANO MARIO	PRESENTE
8	PANEBIANCO MARINELLA	PRESENTE
9	FISICARO SEBASTIANA	PRESENTE
10	MONTALTO STEFANIA	PRESENTE

Assegnati n. 10 Presenti n. 9

Assenti n. 1 (Ganci Desiree)

Risultano presenti n. 9 Consiglieri.

Presiede il Presidente, consigliere Dott. Paolo Ganci

Assiste il Segretario Comunale, Dott Giuseppe Morale.

Scrutatori: Lo Monaco e Di Giorgio.

Il Presidente illustra sinteticamente la proposta.

Interviene il Consigliere Rossitto Emanuele, rappresentando che lui e gran parte dei consiglieri non hanno avuto modo di visionare la bozza di regolamento comunale in oggetto e pertanto chiede di rinviare il punto 5 all'ordine del giorno, per consentire l'esame dello stesso.

Il Presidente chiede se ci sono opposizioni alla richiesta di rinvio.

Non essendoci opposizioni alla richiesta di rinvio del punto formulata dal consigliere Rossitto il Presidente sottopone la proposta ai voti, con scrutinio palese e per alzata di mano, con il seguente esito:

**PRESENTI E VOTANTI : n. 9 ASSENTI : n. 1 (Ganci Desiree)**

**FAVOREVOLI: 9 ASTENUTI: 0 CONTRARI: 0**

**Il Presidente** dichiara: "IL CONSIGLIO APPROVA IL RINVIO DEL PUNTO 5 ALL'ORDINE DEL GIORNO AVENTE PER OGGETTO: *Proposta di approvazione del regolamento comunale per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali*"

**Il Presidente** avverte che si passa alla trattazione del 6°) punto all'ordine del giorno recante:

**6) Eventuale presentazione di interrogazioni e/o mozioni da parte dei Consiglieri Comunali**

N.	CONSIGLIERE	PRESENZA/ASSENZA
1	LO MONACO LINA	PRESENTE
2	GANCI PAOLO	PRESENTE
3	ROSSITTO EMANUELE	PRESENTE
4	DI GIORGIO FERNANDO	PRESENTE
5	GANCI DESIREE	ASSENTE
6	VINCI GIUSEPPE	PRESENTE
7	URSO SEBASTIANO MARIO	PRESENTE
8	PANEBIANCO MARINELLA	PRESENTE

9	FISICARO SEBASTIANA	PRESENTE
10	MONTALTO STEFANIA	PRESENTE

Assegnati n. 10 Presenti n. 9

Assenti n. 1(Ganci Desiree)

Risultano presenti n. 9 Consiglieri.

Presiede il Presidente, consigliere Dott. Paolo Ganci

Assiste il Segretario Comunale, Dott Giuseppe Morale.

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Constata l'assenza di interventi e/o interrogazioni/interpellanze, esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 19:05



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO E LA GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FERLA.**

### IL RESPONSABILE DELL'AREA AFFARI GENERALI

#### PREMESSO CHE:

- gli enti locali, nell'esercizio dell'attività amministrativa, devono attenersi ai principi di imparzialità e buon andamento di cui all'articolo 97 della Costituzione;
- l'articolo 13 del TUEL dispone che *spettano al Comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto e utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale secondo le rispettive competenze;*
- gli enti locali sono dotati di proprio patrimonio immobiliare distinto in beni appartenenti al demanio comunale, beni appartenenti al patrimonio indisponibile e beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- la corretta gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale è obiettivo da perseguire nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa;
- ai fini di cui sopra è necessario che l'ente locale si doti di un regolamento idoneo a determinare le modalità e le procedure cui attenersi ai fini della gestione del patrimonio e all'affidamento a terzi dei beni di proprietà del Comune di Ferla.

#### CONSIDERATO CHE

- la predetta regolamentazione è strumentare ad assicurare una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale nonché una redditività, ove possibile, degli immobili dell'ente;
- la giurisprudenza contabile ha attribuito al principio di redditività dei beni pubblici una interpretazione estensiva rilevando come gli enti locali non possano avere come unico obiettivo e criterio quello dell'interesse economico in senso stretto;
- nello specifico ha chiarito che *in linea generale sono ammesse deroghe (come sarebbe per l'ipotesi di comodato ad uso gratuito) ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo*



*sfruttamento economico dei beni* (Corte dei Conti, sezione regionale di controllo per il Molise, deliberazione n. 1/2015/PAR e Corte dei Conti, sezione giurisdizionale per la Sardegna, sent. 234/2013);

- è stato altresì precisato che *la concessione in comodato di beni di proprietà dell'ente locale è da ritenersi ammissibile nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico ovvero nei casi in cui non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni*" (Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per la Lombardia, deliberazione n. 172/2014/PAR);
- la deroga al principio di redditività è giustificata *solo dall'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni. (...) la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, va accertata in concreto, verificando non solo lo scopo o 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* (Deliberazione n. 716/2012/PAR).

#### **CONSIDERATO ALTRESI' CHE**

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 21 marzo 2016 il Comune di Ferla ha adottato il Regolamento per la Casa delle Associazioni avente ad oggetto la modalità di assegnazione, alle associazioni, dell'immobile di proprietà del Comune di Ferla sito in via Pessina snc;
- al fine di assicurare una regolamentazione unitaria degli immobili di proprietà del Comune di Ferla si ritiene di dover revocare detta deliberazione riconducendo l'immobile denominato "Casa delle Associazioni" alla disciplina di cui all'allegato Regolamento.

**ACQUISITO** il parere favorevole del Responsabile del Settore, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, modificato dall'art. 3, 1° comma, del D. L. 10.10.2012, n. 174, convertito in L. 7.12.2012 n. 213, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

**RITENUTO** che detta iniziativa è di notevole interesse per la comunità locale e in coerenza con le finalità istituzionali dell'Amministrazione Comunale;

**SENTITO** il Segretario Generale;

**VISTO** l'O.R.EE.LL. ed il relativo Regolamento di esecuzione;

**VISTO** il D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale.



## **PROPONE DELIBERARE**

**DI PRENDERE ATTO** di quanto in premessa da intendersi qui riportato e trascritto.

**DI APPROVARE** il Regolamento per la gestione e per l'affidamento a terzi dei beni del patrimonio immobiliare del Comune di Ferla, allegato alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale.

**DI RITENERE** con la approvazione del Regolamento abrogata ogni ulteriore e diversa regolamentazione avente ad oggetto il patrimonio immobiliare comunale.

Il Responsabile Settore Affari Generali

Dott. Daniele Blancato





**Comune di Ferla**  
libero consorzio di Siracusa

**REGOLAMENTO COMUNALE PER  
L'UTILIZZO E LA GESTIONE DEI BENI  
IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE  
DI FERLA**



## **CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI.**

### **ARTICOLO 1. PRINCIPI GENERALI.**

Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria.

La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.

Gli immobili di proprietà comunale devono essere prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.

I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di far conseguire un beneficio economicamente valutabile all'ente.

### **ARTICOLO 2. FINALITÀ E OGGETTO.**

Il presente Regolamento disciplina le forme di utilizzo da parte di terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Ferla secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Nel rispetto dei principi generali contenuti nella legge statale ed in attuazione dello statuto, il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione ivi comprese le procedure per l'affidamento dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune di Ferla.

### **ARTICOLO 3. CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO.**

Il Comune di Ferla è proprietario di un complesso di beni immobili classificati 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. Stante 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 e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato.

Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile.

**b) beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile.

Appartengono a detta categoria, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile, i seguenti beni:

- gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi;
- i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
- gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
- le sedi espositive e museali;

Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile, in 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.

**c) beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione del diritto privato. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo e in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato.

Tali beni sono assegnati in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

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 4. FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI**

##### Beni soggetti a regime di demanio e del patrimonio indisponibile.

**a.** 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.

**b.** La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nelle forme della concessione amministrativa su proposta, con atto deliberativo, della



Giunta Comunale.

c. La concessione può avere durata non superiore a nove (9) anni e può essere sempre revocata per sopravvenuti interessi dell'Amministrazione Comunale.

Qualora la durata della concessione debba essere superiore agli anni nove dovrà essere disposta con atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Beni appartenenti al patrimonio disponibile.

La concessione in uso di beni appartenenti al 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 più precisamente:

- a) contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.)
- b) contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.)
- c) contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.)

Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.

## **ARTICOLO 5. DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O DEGLI ATTI DI CONCESSIONE IN USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI.**

Nella stipula dei contratti, per la locazione, l'affitto o la concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Area tecnica del Comune di Ferla che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro);
- eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, destinati ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile;
- ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale;
- eventuale Piano economico Finanziario approvato dall'Amministrazione comunale per la gestione di un immobile.

La Giunta Comunale, per quanto concerne i locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato, fino ad una riduzione massima del 30%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno al fine di promuovere lo sviluppo di una determinata zona ovvero al fine di incentivare attività marginali bisognose di tutela. In tal caso l'assegnazione viene effettuata a seguito di procedura a evidenza pubblica che disciplina, mediante apposito bando, i criteri per la formulazione



della graduatoria dei soggetti interessati alla stipulazione del contratto.

## **ARTICOLO 6. GARANZIE CAUZIONALI.**

Il contratto di assegnazione dell'immobile può prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte dell'assegnatario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione, ove prevista, deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e/o concessione.

La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) costituzione di un deposito cauzionale (infruttifero per le concessioni) con versamento di una somma ritenuta congrua dagli Uffici. Il deposito cauzionale a garanzia degli altri impegni contrattuali e per eventuali danni causati all'immobile, così costituito, verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.
- b) costituzione di una garanzia fidejussoria, per una somma pari a quella di cui alla lettera a), con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia altresì all'eccezione di cui all'articolo 1945, 2 comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Nel caso in cui l'assegnatario si sia impegnato ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria necessari e funzionali al godimento del bene affidato dovrà essere presentata una cauzione, in proporzione all'ammontare degli investimenti, per l'esecuzione degli stessi mediante garanzia fideiussoria a prima chiamata rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria previste dal DPR 22 Maggio 1956 n. 635.

La cauzione, ove richiesta, dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto o della concessione e verrà svincolata al termine previsto per la realizzazione degli interventi, previa consegna dell'atto di collaudo ovvero certificato di regolare esecuzione dei lavori vistato dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici o dal RUP tecnico individuato nella deliberazione di Giunta comunale che approva il computo metrico dei lavori.

Nelle concessioni di valorizzazione detta cauzione dovrà essere proporzionale sia all'ammontare degli investimenti che al canone annuo per la durata della concessione.

Atteso che l'utilizzo del bene concesso comporta, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività dell'assegnatario, questi è tenuto – secondo quanto eventualmente previsto in sede di procedura di assegnazione - a produrre, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto con effetti dalla sottoscrizione stessa, relativa polizza R.C. alla Amministrazione Comunale che garantisca anche i danni all'edificio di qualsiasi natura, i danni arrecati a terzi derivanti dalla



gestione degli immobili, e dalla manutenzione a suo carico.

Nel caso di locazione di immobili ad uso commerciale si useranno le prescrizioni di cui all'Art. 11 della Legge 392/1978 salvo eventuali deroghe compatibili con la vigente norma.

Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

L'assegnatario, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

## **CAPO II. GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILE**

### **ARTICOLO 7. FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI.**

L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.

L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- garantire la redditività dei beni ovvero un beneficio economicamente valutabile per l'ente;
- assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

### **ARTICOLO 8. ATTO DI CONCESSIONE.**

L'indirizzo per procedere alla concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale. Spetta al Responsabile dell'Area tecnica procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.

L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:



- l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- gli obblighi del concessionario come definiti dal presente Regolamento;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone o altro corrispettivo e i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

## **ARTICOLO 9. DETERMINAZIONE DEL CANONE AGEVOLATO DI CONCESSIONE.**

Ai fini della determinazione del canone di concessione sono fatti salvi gli scopi sociali cui viene attribuita rilevanza pubblica, previa identificazione inserita nell'atto Deliberativo di Giunta/Consiglio, in quanto conseguenti a funzioni di cui è titolare il Comune che le esercita direttamente o indirettamente.

Gli immobili da destinarsi a dette finalità sociali vengono individuati preventivamente nella Deliberazione di Giunta o Consiglio comunale con il quale si delibera la concessione di un determinato bene demaniale o indisponibile del Comune di Ferla.

In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione ordinaria (oltre ai costi inerenti alle utenze, i tributi e gli oneri fiscali).

In ogni caso in cui si proceda a determinare un canone ridotto deve essere dato atto e dimostrato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 e 2 del presente regolamento.

Qualora per particolari motivi l'Amministrazione voglia concedere i beni in deroga al presente articolo, deve essere dato atto e dimostrato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 e 2 del presente regolamento.

## **ARTICOLO 10. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di sei anni.

La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili.

In ogni caso, qualora la durata della concessione superi i 9 anni, l'atto di indirizzo alla concessione di un determinato immobile è di competenza del Consiglio Comunale.

## **ARTICOLO 11. RINNOVO.**

Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.

Alla scadenza prevista l'immobile deve essere riconsegnato all'Amministrazione comunale che



dovrà verificare lo stato dei luoghi.

## **ARTICOLO 12. DECADENZA E REVOCA**

Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:

- a. mancato pagamento del canone per tre scadenze consecutive o mancata erogazione dei servizi all'amministrazione commutati in luogo del canone;
- b. riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
- c. mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- e. mancata pagamento delle utenze e/o degli oneri inerenti all'immobile ivi compresi i tributi comunali.

È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

## **ARTICOLO 13. DIRITTO DI RECESSO.**

È data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

## **ARTICOLO 14. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.**

Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e in determinati casi straordinaria;
- c) il pagamento delle utenze e dei tributi comunali;
- d) il pagamento delle spese di gestione;
- e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- g) il divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.



## **ARTICOLO 15. CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE**

Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

- a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliono instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
- b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
- c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
- d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.

L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

## **CAPO III. GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**



## **ARTICOLO 16. FORME GIURIDICHE DI CONCESSIONE IN USO A TERZI DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

La assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile.

## **ARTICOLO 17. ATTO DI ASSEGNAZIONE**

L'indirizzo per procedere alla concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale. Spetta al Responsabile dell'Area tecnica procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.

L'atto di assegnazione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:

- l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- gli obblighi dell'assegnatario come definiti dal presente Regolamento;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti) sono al 50% tra l'amministrazione comunale e concessionario.

## **ARTICOLO 18. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E DEGLI ALTRI CONTRATTI.**

La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune di Ferla, salvo quanto disposto dalla legge, è di norma pari a sei anni (6 anni).

La durata può essere commisurata al costo degli eventuali investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene, il quale si impegna al recupero e alla ristrutturazione del medesimo.

In ogni caso qualora la durata del contratto superi i 9 anni, l'atto di indirizzo è di competenza del Consiglio Comunale.

## **ARTICOLO 19. RINNOVO DEL CONTRATTO.**

I contratti di cui al presente regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge.

I contratti possono eventualmente essere rinnovati per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del



soggetto locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

## **ARTICOLO 20. RISOLUZIONE E RECESSO DEL CONTRATTO.**

L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o del diverso contratto stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

Il Comune di Ferla può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

## **ART. 21. CESSIONE DEL CONTRATTO DI IMMOBILI RICEVUTI IN USO DALL'AMMINISTRAZIONE.**

I beni immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione Comunale possono essere affidati in uso a terzi in sublocazione, ovvero può essere ceduto il contratto previa autorizzazione dell'Amministrazione da formalizzare con provvedimento del dirigente competente.

La cessione del contratto, quando è consentita, è prevista con il recupero di tutte le spese sostenute dal Comune (canoni, tributi comunali, spese condominiali, utenze, spese comunali indirette pro quota).

In caso di cessione del contratto sono a carico del subentrante le spese accessorie inerenti all'immobile, nonché le spese di manutenzione ordinaria, i tributi comunali, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.

## **CAPO IV. ASSEGNAZIONI GRATUITE.**

### **ART. 22. ASSEGNAZIONE A TITOLO GRATUITO.**

Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali di proprietà comunale possono essere assegnati gratuitamente ad Enti, Associazioni, Fondazioni, associazioni e Comitati, i quali non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità.

La riduzione del 100% del canone è inoltre valutabile anche a fronte dell'impegno, da parte dell'assegnatario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al recupero



dell'immobile e fino al raggiungimento della spesa per i lavori nonché a fronte dell'impegno di erogare servizi a beneficio del Comune di Ferla e/o ulteriori interventi concertati con l'amministrazione.

La assegnazione gratuita prevede comunque il pagamento da parte degli assegnatari di tutte le spese accessorie afferenti all'immobile che possono essere anch'esse commutate con servizi resi dall'assegnatario e che siano economicamente valutabili e resi all'amministrazione.

Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.

In ogni caso deve essere assicurato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 del presente regolamento e di ciò deve essere dato atto nel corpo della motivazione dell'atto.

Nello stesso atto deliberativo dovrà comunque essere calcolato il valore concessorio/locativo in modo da valutare il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce al comune di Ferla; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla esenzione del canone concessorio.

## **CAPO V. SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO.**

### **ARTICOLO 23. SCELTA DEL CONTRAENTE.**

Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale Ferla si procede alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei. Il bando definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto in ogni caso del progetto per l'utilizzo dell'immobile.

Il Responsabile dell'Area competente può tuttavia procedere a trattativa privata, quando:

- è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
- qualora, in ragione della natura giuridica e della specificità dell'attività svolta dal richiedente, vi siano ragioni di pubblico interesse idonee a giustificare l'affidamento diretto;
- un soggetto, già assegnatario di un bene immobile di proprietà del Comune di Ferla, chiede l'affidamento di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già assegnato ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.

Si può procedere ad affidamento diretto di un bene nei casi in cui l'Amministrazione, sussistendo un



pubblico interesse, valuti l'opportunità di sostenere la progettualità di Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, che non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità. Si può inoltre procedere ad affidamento diretto su richiesta da parte di Associazioni, Fondazioni e Comitati, che non hanno scopo di lucro nonché per la partecipazione a un bando pubblico che vede coinvolta l'Amministrazione comunale o dal cui progetto l'Amministrazione ha un indiscusso beneficio in termini di tutela degli interessi generali della comunità.

## **CAPO VII. DISPOSIZIONI FINALI.**

### **ARTICOLO 24.**

Con il presente Regolamento è abrogata ogni ulteriore e diversa disposizione con esso incompatibile ivi incluso il Regolamento della Casa delle Associazioni e con sola esclusione del Regolamento per la gestione degli impianti sportivi del comune di Ferla.



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto: Proposta di approvazione del regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà comunale di Ferla.**

### PARERI ED ATTESTAZIONI

Espressi ai sensi dell'art. 1, c.1, lett. i, L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12, L.R. n. 30/2000

#### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

- Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica attestante la correttezza e regolarità dell'azione amministrativa.
- Si esprime parere NON FAVOREVOLE per la motivazione di cui alla nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega.
- Non dovuto, in quanto atto di indirizzo politico.

Ferla, li.....15/05/2025

Il Responsabile Settore Affari Generali  
Dot. Daniele Blancato

#### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

- Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità contabile.
- Si esprime parere NON FAVOREVOLE per la motivazione di cui alla nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega.
- Non dovuto in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ferla, li ..26..06..2025

Il Responsabile Settore Finanziario  
Dot. Giuseppe Puzzo

**Letto, approvato e sottoscritto**

**IL PRESIDENTE**

**Dott. Paolo Ganci**



**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**Dott. Giuseppe Morale**



**Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio**

**ATTESTA**

**che al presente deliberazione è :**

- x) Dichiarata di E.I ai sensi della L.R. 44/91- art. 12 – comma 2
- b) Decorsi 10 giorni dall'avvenuta pubblicazione (Art. 12, comma 1)

**Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_**

**Il Segretario Comunale  
Dott. Giuseppe Morale**