



**Regolamento per le concessioni, locazioni e  
alienazioni del patrimonio immobiliare di  
proprietà del Comune di Corsico**

## INDICE

### **TITOLO I – PRINCIPI GENERALI**

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi	pag. 3
Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni	pag. 3
Art. 3 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse	pag. 4
Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali	pag. 4
Art. 5 – Obblighi dell'affidatario	pag. 4

### **TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI**

Art. 6 – Criteri e procedimento di assegnazione	pag. 5
Art. 7 - Facoltà di riduzione del canone	pag. 5

### **TITOLO III – ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' SOCIALI,CULTURALI E/O SPORTIVE**

Art. 8 - Soggetti affidatari di immobili	pag. 5
Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione	pag. 5
Art. 10 – Criteri di riduzione del canone per l'utilizzo degli immobili comunali	pag. 6
Art. 11 – Interventi di straordinaria manutenzione	pag. 6

### **TITOLO IV – CONCESSIONI TEMPORANEE D'USO**

Art. 12 - Concessione temporanea locali	pag. 6
Art. 13 – Oneri a carico del richiedente/concessionario	pag. 7

### **TITOLO V – ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI**

Art. 14 - Programmazione delle alienazioni	pag. 7
Art. 15 - Stime	pag. 8
Art. 16 - Concessioni o locazioni di valorizzazione	pag. 8
Art. 17 - Forme di gara	pag. 9
Art. 18 - Bando di gara	pag. 10

### **TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 19 - Disciplina dei rapporti in corso	pag. 10
Art. 20 - Norme finali	pag. 11

## **TITOLO I - PRINCIPI GENERALI**

### ***Art. 1 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi***

1. Il Comune di Corsico è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
  - a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni possono essere assegnati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal 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 art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso, tramite concessione amministrativa.
  - c) 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 non sono commerciabili 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 dell'affidatario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Il Comune di Corsico potrà altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....), ove tale facoltà sia prevista nel relativo atto.
3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento non si applicano a quegli immobili che l'Amministrazione individuerà e riserverà, con proprio atto di Giunta Comunale, all'utilizzo da parte di soggetti del Terzo Settore per lo svolgimento, in rapporto di collaborazione sussidiaria, di attività di interesse generale di cui all'art. 5 del D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117.

### ***Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni***

1. L'assegnazione 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, la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse e di eventuale rinnovo, nonché il termine per il rilascio dell'immobile.

2. Non potranno essere affidatari degli immobili le Associazioni con statuto o regolamenti interni che contrastino con principi di moralità pubblica o con la Costituzione o che svolgano giochi d'azzardo.
3. L'assegnazione di cui ai commi precedenti avverrà, di norma, mediante procedura aperta o, nel caso in cui questa vada deserta per ragioni non dipendenti dall'Amministrazione Comunale e le condizioni iniziali non siano sostanzialmente modificate, mediante affidamento diretto.

### ***Art. 3 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse***

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 possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli 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 locale. Il Concessionario/Comodatario dovrà mettere a disposizione l'immobile, ove richiesto, per le finalità istituzionali dell'Amministrazione.
2. I beni del patrimonio comunale possono essere affidati per attività imprenditoriali con finalità lucrative o per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale così come individuate dal successivo articolo 8.

### ***Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali***

1. Il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori di mercato.  
Per la determinazione del canone verrà redatta apposita perizia estimativa a cura degli uffici competenti. Il canone, qualora espressamente indicato nell'atto di assegnazione del bene, potrà essere comprensivo di rimborso spese forfettario relativo alle utenze.
2. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone, così come determinato, verrà aggiornato annualmente nella misura del 75%, ovvero del 100% in caso di locazione commerciale, della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

### ***Art. 5 - Obblighi dell'affidatario***

1. I contratti in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affidatario:
  - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
  - b) l'onere relativo agli interventi di manutenzione ordinaria come espressamente specificata nell'appendice al contratto e, per quanto concerne la manutenzione straordinaria, nei limiti di quanto previsto dal successivo art.11;
  - c) il versamento, all'atto della stipula, di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone determinato;
  - d) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
  - e) obbligo di segnalazione tempestiva di danni al patrimonio o malfunzionamento impianti;

- f) divieto assoluto di cambio di destinazione d'uso o utilizzo improprio degli spazi assegnati;
- g) rispetto della normativa di sicurezza, antincendio e antinfortunistica;
- h) stipula di adeguati contratti assicurativi per RCT;
- i) redazione dello stato di consistenza iniziale e finale in contraddittorio;
- j) divieto di manomissione di impianti tecnologici.

## **TITOLO II – ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI**

### ***Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione***

Gli affidatari degli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative vengono scelti di norma mediante la procedura di cui al precedente art. 2, comma 3.

### ***Art. 7 - Facoltà di riduzione del canone***

Con riferimento agli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative, la Giunta comunale, prima dell'avvio della procedura ad evidenza pubblica, si riserva la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato fino ad un massimo del 50%, quando ciò risponda ad esigenze di promozione e sviluppo del territorio.

## **TITOLO III – ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' SOCIALI, CULTURALI E/O SPORTIVE**

### ***Art. 8 – Soggetti affidatari di immobili***

1. I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale sono quelli in possesso di almeno una delle seguenti caratteristiche:
  - a) possedere i requisiti previsti dalla Legge della Regione Lombardia 14 febbraio 2008, n. 1 ad oggetto "Testo unico delle leggi regionali in materia di volontariato, cooperazione sociale, associazionismo e società di mutuo soccorso" ;
  - b) essere iscritti nell'Albo Comunale delle Associazioni, qualora costituito
  - c) essere un Ente del Terzo Settore ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117

### ***Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione***

1. L'Amministrazione provvede a rendere noto l'elenco degli immobili disponibili per l'utilizzo da parte dei soggetti di cui al precedente art. 8 mediante avviso da pubblicarsi sul sito istituzionale del Comune di Corsico.

2. L'affidamento degli immobili avverrà mediante procedura di cui al precedente art. 2, comma 3, sulla base dei seguenti criteri elencati in ordine decrescente d'importanza, che dovranno essere applicati privilegiando le realtà stabilmente operanti sul territorio cittadino:
  - a) aderenza ai programmi ed agli obiettivi dell'Amministrazione dell'attività prevista all'interno degli spazi richiesti;
  - b) riconoscimento dell'importanza della funzione pubblica svolta nel tempo dal soggetto richiedente sul territorio cittadino;

#### ***Art. 10 - Criteri di riduzione del canone per l'utilizzo degli immobili comunali***

1. Ai canoni per l'utilizzo degli immobili comunali relativi alle attività di cui al presente articolo possono essere applicate, con atto di Giunta Comunale adeguatamente motivato, le seguenti riduzioni:
  - 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nel settore del volontariato convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e / o di carattere istituzionale, anche da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta;
  - 50 % per tutti i soggetti non compresi nella precedente casistica.
2. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dell'ufficio patrimonio.  
A tale scopo i soggetti affidatari di cui all'art. 8 sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.
3. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o comunque l'accerta insussistenza anche d'ufficio delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o/e l'applicazione del canone per intero.

#### ***Art. 11 - Interventi di straordinaria manutenzione***

1. Gli interventi di straordinaria manutenzione sono di competenza dell'Amministrazione Comunale.
2. Gli stessi possono essere eseguiti, previo accordo scritto e formale autorizzazione del Dirigente competente, anche dal Concessionario. Tali tipologie di intervento sono soggette a rimborso, totale o parziale come accordi di volta in volta definiti, da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **TITOLO IV – CONCESSIONI TEMPORANEE D'USO**

#### ***Art. 12 – Concessione temporanea locali***

1. I locali e le aree di proprietà e/o in uso all'Amministrazione Comunale possono essere concessi in uso temporaneo, anche per fasce orarie, ad Enti, Associazioni, Fondazioni, ONLUS, Comitati ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per:
  - a. attività culturali, sociali, formative, ricreative e sportive
  - b. mostre espositive;
  - c. ricevimenti, convegni, congressi e riunioni;In caso di più richieste per lo stesso locale nello stesso periodo, la priorità verrà data in base a:
  - a) partecipazione attiva all'iniziativa da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - b) rilevanza dell'attività organizzata;
  - c) ordine di presentazione delle domande al Protocollo Generale.
2. Qualora le suddette iniziative siano ad ingresso libero, o organizzate con la partecipazione attiva dell'Amministrazione, o patrocinate dal Comune l'uso può essere concesso a titolo gratuito.
3. L'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente competente in base all'utilizzo e previa esibizione, se a pagamento, della ricevuta comprovante il versamento della tariffa d'uso. Qualora il richiedente non abbia effettuato il pagamento, la concessione si intende revocata automaticamente e lo spazio potrà essere concesso ad altro richiedente. Contestualmente al rilascio dell'autorizzazione vengono sottoscritte dal richiedente le regole d'uso dello spazio.
4. Nell'autorizzazione sono indicate le fasce orarie di utilizzo. Eventuali deroghe devono essere richieste in anticipo ed espressamente autorizzate dal Dirigente competente, o suo delegato.

#### ***Art. 13 – Oneri a carico del richiedente/concessionario***

1. I richiedenti sono tenuti al pagamento delle tariffe stabilite dalla Giunta Comunale ed al versamento del deposito cauzionale a copertura di eventuali danni.
2. I concessionari devono utilizzare gli spazi esclusivamente per le finalità per le quali la concessione è stata accordata e restituire i beni stessi nelle condizioni in cui sono stati loro consegnati.
3. I concessionari rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone o cose derivanti dall'uso dei locali concessi in uso.

### **TITOLO V - ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI**

#### ***Art. 14 - Programmazione delle alienazioni***

1. L'Amministrazione effettua annualmente una ricognizione dei beni del patrimonio ai fini della predisposizione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133 al fine di programmare l'utilizzazione e la gestione dei predetti beni.
2. La programmazione delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni immobili, in particolare,

avviene mediante approvazione, con delibera della Giunta Comunale, dell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, nonché con la successiva approvazione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" da parte del Consiglio Comunale quale allegato al DUP.

3. Il suddetto Piano costituisce un allegato al Bilancio di Previsione.
4. Il Piano ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, attraverso la procedura prevista al comma 2 del presente articolo, in relazione al cambiamento di classificazione dei beni, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti i fini istituzionali, nonché al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità; sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate.
5. Le alienazioni di beni immobili vincolati da leggi speciali devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta.

#### **Art. 15 - Stime**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato mediante perizia di stima.
2. La stima viene effettuata dal Servizio Patrimonio, oppure, in seguito ad apposita richiesta da parte di questo Servizio, dall'Agenzia del Territorio.
3. Il prezzo di stima è da considerarsi riferimento per eventuali procedure di selezione del soggetto a cui assegnare il bene.
4. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non sia possibile effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma.

#### **Art. 16 – Concessioni o locazioni di valorizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 3 *bis* del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 – convertito con la Legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58, comma 6, del Decreto Legge 25 giugno n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133, i beni immobili inseriti nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" *"possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42"*
2. Le concessioni e le locazioni 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 e, comunque, non superiore a complessivi cinquanta anni.
3. I bandi predisposti dal Comune disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei



suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:

- a) l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;
  - b) la durata dell'affidamento;
  - c) il canone ed i termini di pagamento;
  - d) le modalità di svolgimento della gara;
  - e) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
  - f) l'indicazione della documentazione e delle dichiarazioni obbligatorie ai fini della partecipazione alla gara quali: il progetto tecnico relativo alla descrizione delle soluzioni progettuali scelte ai fini della valorizzazione del bene, il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi che l'offerente intende porre in essere nel rispetto degli usi consentiti, nonché il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione;
  - g) gli oneri posti a carico dell'affidatario, sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in corso di affidamento;
  - h) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario nei casi di revoca della concessione o della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche;
  - i) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub concedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
  - j) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
  - k) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
  - l) ogni altro elemento ritenuto necessario.
4. Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere al Comune per tutta la durata del rapporto, è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti ritenuti necessari per riqualificare e riconvertire l'immobile.
  5. In relazione alla ridotta remuneratività iniziale dell'operazione, è possibile prevedere la corresponsione di un canone inferiore, per un periodo cd. di "start up", da commisurare alla prevista durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, nonché ai tempi necessari per l'avviamento delle attività.
  6. Al termine del periodo di affidamento, l'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità del Comune con ogni opera, miglioria, addizione ad esso apportata che, per accessione, è acquisita al patrimonio dell'ente sin dalla sua realizzazione; verificato il raggiungimento delle finalità di riqualificazione e riconversione del bene, se non sussistono esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, è riconosciuto al concessionario o locatario un diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.

#### ***Art. 17 - Forme di gara***

1. I contraenti vengono individuati mediante procedura aperta da esperirsi, o con il criterio dell'offerta più alta rispetto al canone a base d'asta o con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. In caso di applicazione di quest'ultimo criterio il canone potrà essere determinato e fisso oppure determinato e in aumento.

2. Si può procedere mediante affidamento diretto solo nei seguenti casi:
  - a) qualora la procedura aperta sia andata deserta;
  - b) in caso di alienazione a favore di enti pubblici;
  - c) in caso di alienazione di immobili finalizzata ad una operazione di permuta con un bene appartenente ad un soggetto pubblico o privato, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire;
  - d) nei casi in cui sussista un diritto di prelazione.
3. Un diritto di prelazione si può avere nei seguenti casi:
  - a) in caso di alienazione di immobili locati ad uso abitativo, in favore del conduttore dell'alloggio;
  - b) nei casi di prelazione previsti da leggi speciali.
4. Per poter esercitare il diritto di prelazione, occorre essere in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori, oltre ad essere in possesso di un valido titolo di occupazione. Il soggetto invitato ad esercitare il diritto di prelazione dovrà esercitarlo nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica dell'invito, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso.
5. Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto dallo stesso.

#### ***Art. 18 – Bando di gara***

1. Il bando di gara, nei casi previsti al precedente articolo contiene, di norma, i seguenti elementi:
  - a) descrizione dei beni da alienare, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
  - b) le modalità di svolgimento della gara;
  - c) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
  - d) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
  - e) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
  - f) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
  - g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
  - h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  - i) gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente.

### **TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### ***Art. 19 – Disciplina dei rapporti in corso***

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano a tutti i provvedimenti formalizzati ed agli atti stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.
2. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla suddetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e sino a tale scadenza restano regolati dalle

norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

***Art. 20 – Norme finali***

1. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento è abrogata ogni altra disposizione regolamentare incompatibile con il presente provvedimento.