



**Comune di Scandicci**

**REGOLAMENTO PER L'USO DA PARTE DI TERZI  
DI BENI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITA'  
DEL COMUNE DI SCANDICCI**

**approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 05/03/2013  
e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 22/06/2022**



**Comune di Scandicci**

## **Art. 1**

### **Finalità**

1. Con il presente documento si intende:
  - disciplinare le modalità di concessione ed utilizzo dei locali concessi in uso, a qualsiasi titolo, dal Comune di Scandicci a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione o Organizzazione che persegue fini compatibili con l'interesse pubblico.
  - definire gli oneri da porre a loro carico per tutta la durata della concessione.

## **Art. 2**

### **Modalità per la concessione di beni a terzi**

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili é effettuata nelle forme e contenuti dei negozi contrattuali di cui al Titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
  - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. Codice Civile);
  - Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
  - Comodato (artt. 1803 e segg. codice Civile).
2. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali indisponibili e di beni demaniali é effettuata nel rispetto della forma tipica della concessione amministrativa nella quale dovranno essere espressamente previsti: l'oggetto, la finalità ed il corrispettivo della concessione; la sua durata; la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.
3. Il Comune di Scandicci può sub-concedere a terzi, con le stese modalità previste in precedenza, anche beni immobili di proprietà di terzi tenuti in uso a vario titolo dall'Amministrazione Comunale.
4. Le modalità di concessione in uso di beni a terzi sono determinate con specifica deliberazione della Giunta Comunale tenendo conto della loro diversa natura e finalità.

## **Art. 3**

### **Oneri a carico dei soggetti concessionari**

1. Per tutta la durata della concessione in uso dei locali di proprietà comunale, il soggetto firmatario con il Comune di Scandicci di atti di locazione e/o comodato deve impegnarsi a:
  - custodire, conservare e mantenere i locali con la diligenza del buon padre di famiglia, nonché a tenere con gli altri soggetti presenti nella stessa struttura un comportamento civile e rispettoso dei diritti di ognuno, nello spirito di reciproca tolleranza e nell'osservanza delle norme di buon vicinato, evitando ogni motivo di lite e di disturbo al fine di rendere la convivenza più serena.



**Comune di Scandicci**

- provvedere direttamente, anche in eventuale stretto accordo con gli altri soggetti presenti nella stessa struttura, all'apertura ed alla chiusura delle porte di accesso all'immobile affidato in uso, rispettivamente all'inizio ed al termine dell'orario di utilizzo dello stesso.
- provvedere, anche in eventuale stretto accordo con gli altri soggetti presenti nella stessa struttura, alla vigilanza ed al controllo dell'immobile affidato in uso, obbligandosi a segnalare tempestivamente ai competenti uffici comunali qualsiasi disfunzione o anomalia riscontrata.
- garantire in ogni momento la salvaguardia dell'incolumità delle persone mettendo immediatamente in atto, in caso di pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso all'immobile ed all'area di pertinenza fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a darne immediata tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale affinché la stessa possa attivarsi in merito al più presto.
- corrispondere regolarmente, se dovuto, il corrispettivo di locazione.
- sostenere tutte le spese inerenti la manutenzione ordinaria dei locali ed impianti concessi in uso, nonché ogni altra eventuale spesa inerente l'utilizzo degli stessi locali ivi comprese quelle relative alla loro pulizia ed allo svuotamento delle fosse biologiche.
- rispettare e far rispettare, durante l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, tutte le norme a tutela dei lavoratori in relazione alla sicurezza e salute nei luoghi di lavoro, sollevando in merito l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità.
- ottenere a propria cura e spesa, prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento a proprio carico, i necessari eventuali nulla osta e/o autorizzazioni dei competenti organi, nonché richiedere, al termine dell'esecuzione degli stessi, le eventuali certificazioni di legge.
- sostenere tutti i costi delle utenze relative ai medesimi locali.
- contribuire, pro-quota, alle spese di manutenzione ordinaria delle parti di edificio e degli impianti di uso comune, come appresso identificate, nonché di ogni altra eventuale spesa inerente le stesse cose, ivi comprese quelle relative alla loro pulizia ed allo svuotamento delle fosse biologiche.
- contribuire, pro-quota, alle spese delle utenze relative alle parti di uso comune, come appresso identificate.
- stipulare idonee polizze assicurative a copertura di eventuali danni per incendio e atti vandalici con la previsione RT (ricorso terzi), come indicato al successivo art. 11 (Assicurazioni).
- stipulare idonee polizze assicurative per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori – a totale copertura di eventuali richieste di risarcimento danni avanzate da terzi e/o da lavoratori, come indicato al successivo art. 11 (Assicurazioni).



**Comune di Scandicci**

- non affiggere, nei muri interni ed esterni, manifesti pubblicitari senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune.
- non ingombrare con materiali ed oggetti di qualsiasi natura gli spazi di uso comune.
- non limitare in alcun modo, con materiali ed oggetti, la libera circolazione negli spazi di uso comune.
- astenersi dal compiere qualsiasi atto che possa in qualche modo provocare danni alla struttura concessa in uso e/o alle persone eventualmente presenti nella stessa, ovvero creare ostacolo alla regolare esecuzione delle attività svolte nella struttura.
- non organizzare manifestazioni pubbliche senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune e senza il previo ottenimento, in caso di acquisizione della predetta autorizzazione comunale, dei permessi, dei nulla osta, delle autorizzazioni e/o di ogni altro atto di assenso comunque denominato, necessari per lo svolgimento della manifestazione; in tale eventualità il soggetto che ha pianificato la manifestazione rimarrà comunque unico responsabile sia del rispetto di tutte le norme a tutela della sicurezza delle persone sia dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale e dovrà inoltre rispondere direttamente per qualsiasi danno a persone e/o cose che dovessero eventualmente essere provocati durante lo svolgimento della manifestazione stessa, nonché rimuovere tempestivamente, al termine della manifestazione debitamente autorizzata, le attrezzature e gli impianti utilizzati per lo svolgimento della stessa.

**Art. 4**

**Contributo per l'uso dei locali**

1. Per tutta la durata della concessione il soggetto firmatario con il Comune di Scandicci di atti di locazione e/o comodato deve:
  - versare, se previsto, l'ammontare del corrispettivo dovuto per la concessione in uso dei locali con le modalità stabilite nel contratto; in caso di mancato pagamento del corrispettivo troverà applicazione quanto disposto al successivo art. 13 (Morosità).
  - sostenere direttamente tutte le spese inerenti la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti concessi in uso, nonché ogni altra eventuale spesa inerente l'utilizzo dei locali stessi, ivi comprese quelle relative alle pulizie ed alle utenze.
  - corrispondere, pro-quota, l'ammontare delle spese per manutenzione ordinaria e per utenze relative alle cose e servizi di uso comune, come appresso identificate, nonché ogni altra eventuale spesa sempre inerente l'utilizzo delle cose e servizi di uso comune, determinato, per



**Comune di Scandicci**

ciascun soggetto, sulla base della complessiva quota millesimale attribuita in modo direttamente proporzionale alla superficie utile specificamente concessagli in uso, maggiorata, pro-quota, da quella relativa agli spazi di uso comune, come appresso indicato, con l'esclusione dei soli spazi occupati da collegamenti verticali; a tal fine, per ciascun edificio, sarà approvata, con specifico atto del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare, la relativa tabella di ripartizione; in caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto troverà applicazione quanto disposto al successivo art. 13 (Morosità).

### **Art. 5**

#### **Disciplina per l'uso dei locali**

1. Le modalità di utilizzo dei locali concessi in uso ai singoli soggetti sono disciplinate col presente regolamento.
2. Le indicazioni previste nel presente regolamento sono obbligatorie per tutti i soggetti che utilizzano l'immobile.
3. I reclami relativi all'uso dei locali devono essere diretti, in forma scritta, al Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Scandicci.
4. Le segnalazioni per interventi manutentivi e/o per riparazioni a carico del Comune di Scandicci devono essere dirette, in forma scritta, al Responsabile del Servizio Manutenzioni del Comune di Scandicci e per conoscenza al Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare.
5. Le spese per la manutenzione ordinaria dei locali concessi in uso, se sostenute dal Comune di Scandicci, saranno rimborsate all'Amministrazione Comunale, da ciascun soggetto utilizzatore dei locali, entro il termine indicato nella specifica richiesta scritta; in caso di mancato pagamento del corrispettivo richiesto troverà applicazione quanto disposto al successivo art. 13 (Morosità).
6. Per tutta la durata della concessione il soggetto utilizzatore dei locali deve servirsi degli stessi solo per l'uso determinato nel contratto, salvo diversa pattuizione scritta tra le parti e non può sub-locare o concedere a terzi il godimento degli stessi locali in assenza di consenso scritto del Comune di Scandicci.

### **Art. 6**

#### **Cose e servizi in comune**

1. Qualora non concessi in uso esclusivo, sono considerati cose e servizi in comune, data anche la loro indivisibilità ai fini della contabilizzazione dei consumi:
  - il portone di accesso all'edificio e l'androne di ingresso.
  - le scale di accesso ai piani.
  - i corridoi ed i disimpegni interni non esclusivi.



**Comune di Scandicci**

- i bagni con i relativi scarichi.
- eventuali sale della struttura espressamente dedicate ad attività libere o per riunioni collettive, non utilizzate come sede da Enti, da Associazioni, da Organizzazioni e/o dal Comune di Scandicci.
- gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del riscaldamento; l'impianto idrico e l'impianto di smaltimento delle acque di scarico; la canna fumaria; l'impianto citofonico; l'impianto di allarme e sicurezza dei locali; eventuali altri impianti a servizio stabile della struttura.
- i locali occupati da macchinari e da attrezzature a servizio degli impianti di uso comune e le relative apparecchiature in essi presenti;
- i ripostigli e gli spazi esterni di uso non esclusivo;
- i locali e gli spazi specificatamente identificati come comuni nei singoli atti di concessione.

**Art. 7**

**Disciplina delle cose comuni e dei servizi comuni**

1. Le modalità di utilizzo delle cose comuni sono disciplinate col presente regolamento.
2. Le indicazioni previste nel presente regolamento sono obbligatorie per tutti i soggetti che utilizzano l'immobile.
3. I reclami relativi all'uso delle cose comuni devono essere diretti, in forma scritta, al Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Scandicci.
4. Le segnalazioni per interventi manutentivi e/o per riparazioni a carico del Comune di Scandicci devono essere diretti, in forma scritta, al Responsabile del Servizio Manutenzione del Comune di Scandicci e per conoscenza al Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare.
5. La rinuncia ai servizi comuni da parte dei soggetti che utilizzano l'immobile non é consentita.
6. Le spese per la manutenzione ordinaria effettuate dal Comune di Scandicci sulle cose comuni e sui servizi comuni dei locali concessi in uso saranno rimborsate, pro-quota, all'Amministrazione Comunale da ciascun soggetto che utilizza l'immobile entro il termine indicato nella specifica richiesta scritta; in caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto troverà applicazione quanto disposto al successivo art. 13 (Morosità).

**Art. 8**

**Specifiche per le utenze**

1. Allo scopo di contenere le spese, l'impianto di riscaldamento di uso comune, se esistente e funzionante, sarà attivato in apposite fasce orarie decise dall'Amministrazione Comunale in accordo con gli utilizzatori.
2. Le eventuali richieste di attivare il riscaldamento con modalità diverse



**Comune di Scandicci**

dall'ordinario saranno espresse in forma scritta e motivata al Comune di Scandicci che, attraverso il Responsabile del Servizio Manutenzioni, autorizzerà, di volta in volta, il diverso funzionamento; i costi che saranno conseguentemente sostenuti in eccedenza rispetto ai normali consumi verranno ripartiti tra i soggetti che ne hanno fatto richiesta.

3. I costi relativi alle utenze di uso comune saranno ripartiti in base alle quote millesimali applicabili a ciascun soggetto che utilizza l'immobile, come in precedenza indicato e saranno rimborsati all'Amministrazione Comunale entro il termine indicato nella specifica richiesta scritta; in caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto troverà applicazione quanto disposto al successivo art. 13 (Morosità).

**Art. 9**

**Opere di carattere straordinario e modifica dei locali**

1. Per l'effettuazione di interventi di manutenzione a carattere straordinario, unico competente è il Comune di Scandicci, titolare della proprietà dell'immobile.
2. La necessità di fare eseguire opere di manutenzione straordinaria dovrà essere comunicata, in forma scritta, al Responsabile del Servizio Manutenzioni del Comune di Scandicci e per conoscenza al Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare.
3. I soggetti firmatari con il Comune di Scandicci di contratti di locazione e/o comodato non possono eseguire lavori di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali loro concessi in uso esclusivo ed in uso comune né agli impianti in essi esistenti, salvo quelli espressamente autorizzati preventivamente dal Comune di Scandicci in forma scritta.
4. Il Comune di Scandicci ha facoltà di ritenere al termine del contratto, senza dover in alcun modo indennizzare o compensare l'esecutore, che vi dovrà espressamente rinunciare in sede di stipula del contratto anche in deroga alle norme del Codice Civile, le eventuali innovazioni, migliorie o addizioni eseguite nei locali concessi in uso, ovvero la facoltà di richiederne la loro rimozione, ove possibile, a completa cura e spese dell'esecutore.

**Art. 10**

**Responsabilità delle Associazioni**

1. Ciascun Ente, Associazione o Organizzazione firmataria di contratti di locazione e/o comodato è responsabile, a norma degli articoli 2043 e segg. del Codice Civile, dei danni arrecati per fatto imputabile a persone, animali o cose di cui deve rispondere.

**Art. 11<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 22/06/2022



**Comune di Scandicci**

### **Assicurazioni**

1. Ciascun Ente, Associazione o Organizzazione firmataria di contratti relativi all'uso di beni immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune di Scandicci provvederà a stipulare, per la propria parte, apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera a copertura di tutti i danni che l'impresa, i suoi collaboratori o il personale che presta servizio a qualsiasi titolo nella struttura, possano provocare a terzi nello svolgimento delle attività regolamentate dall'appalto/concessione/convenzione. La polizza RCT/O richiesta dovrà avere un massimale per sinistro che dovrà essere pari ad almeno € 3.000.000,00 unico. La polizza dovrà avere come descrizione del rischio assicurato l'attività oggetto dell'appalto/concessione/convenzione.
2. In alternativa, qualora l'aggiudicatario avesse una copertura di Responsabilità Civile verso Terzi per le attività dallo stesso svolte, dovrà essere emessa un'appendice integrativa del contratto di assicurazione in essere con la descrizione di quanto previsto dalla Convenzione/Concessione/Appalto stessa e comunque si dovrà prevedere tutto quanto relativo agli accordi tra il Comune di Scandicci ed il privato contraente, comprese tutte le operazioni preliminari, accessorie, collegate e consequenziali a quella dichiarata, nulla escluso né eccettuato. Tale appendice dovrà riportare i massimali sopra richiesti, riferiti al contratto.
3. Dovrà altresì essere sottoscritta apposita polizza Incendio per il Rischio Locativo con capitale assicurato in proporzione al valore dell'immobile come risulta dai dati del Comune di Scandicci, con aggiunta della garanzia Ricorso Terzi da Incendio con massimale pari ad almeno € 1.500.000,00.
4. In ogni caso, nelle polizze dovrà essere esplicitato che il Comune di Scandicci è considerato terzo, a tutti gli effetti, così come i suoi amministratori e dipendenti. Resta ferma l'intera responsabilità dell'Ente, Associazione o Organizzazione firmataria di contratti relativi all'uso di beni immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune di Scandicci, anche per danni coperti o non coperti e/o per danni eccedenti i massimali assicurati dalle polizze sopra indicate.
5. Nel caso in cui le polizze prevedano scoperti e/o franchigie per sinistro, queste dovranno essere gestite dalla Compagnia e non potranno essere in alcun modo opposte al Comune o al terzo danneggiato, rimanendo pertanto a carico della ditta assicurata.
6. L'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dal contratto di assicurazione (incompletezza/assenza di garanzie o presenza di eventuali sotto limiti di indennizzo per talune tipologie di danni) non esonererà in alcun modo l'Ente, Associazione o Organizzazione aggiudicata-





**Comune di Scandicci**

ria da responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad essa imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo alla stessa la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati. Il Comune di Scandicci verrà quindi sempre tenuto indenne per eventuali danni imputabili all' Ente, Associazione o Organizzazione che prenderà in gestione quanto previsto dall'appalto/concessione/convenzione e non coperti dalla polizza assicurativa.

7. La Giunta comunale, previa relazione tecnica del broker assicurativo comunale e, ove non presente, del competente ufficio, potrà disporre deroghe a quanto previsto al precedente comma relativamente a:
- a) attività di carattere sociale, sportivo o ricreativo tenuto conto della limitatezza dei soggetti coinvolti e delle altre circostanze che determinino una sproporzione fra i massimali richiesti e l'attività concretamente svolta;
  - b) assegnazione in concessione, locazione o ad altro titolo di immobili, aree e spazi per attività di carattere commerciale qualora emerga una sproporzione fra i massimali richiesti e l'attività concretamente svolta anche in relazione alla mancanza sul mercato di adeguate offerte assicurative.

**Art. 12**  
**Divieti**

1. E' in ogni caso vietato:
  - destinare, in assenza di consenso scritto del Comune di Scandicci, i locali concessi in uso ad utilizzi diversi da quelli risultanti dal contratto.
  - occupare stabilmente con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsivoglia specie le scale, i ripiani, gli anditi e in genere i locali e gli spazi di uso comune; l'occupazione temporanea delle cose comuni è tuttavia ammessa nel caso si debbano eseguire lavori nei locali concessi in uso, a condizione che la stessa venga limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabile e che non sia impedito il regolare uso delle cose comuni stesse da parte degli altri soggetti presenti nella struttura.
  - occupare, anche temporaneamente, gli spazi antistanti le zone di accesso all'edificio; l'occupazione temporanea é tuttavia ammessa in caso di carico e scarico di materiali, a condizione che la stessa venga limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabile e che non sia impedito l'eventuale regolare uso degli accessi comuni da parte degli altri soggetti presenti nella struttura.

**Art. 13**  
**Morosità**

1. In caso di mancato pagamento dei corrispettivi dovuti entro le scadenze stabilite, comporterà l'immediata costituzione in mora del soggetto inadempiente, senza alcuna preventiva intimazione.
2. Decorso il termine fissato per il pagamento dell'importo l'Amministrazione



**Comune di Scandicci**

Comunale applicherà sui mancati pagamenti un interesse pari al tasso legale in vigore riservandosi, in caso del perdurare dello stato di morosità per oltre 3 (tre) mesi o nel caso di ripetute violazioni, di procedere alla revoca della concessione d'uso ed al conseguente allontanamento dall'immobile del soggetto costituito in mora.