

Allegato alla D.C.C. n. 33/2010 : modifica "Regolamento per la concessione di aree ed immobili comunali" approvato con deliberazione C.C. n. 7 del 29.04.2005.

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE di aree ed immobili Comunali

CAPO I Oggetto Finalità Classificazione dei beni

ART. 1 – Oggetto del Regolamento e classificazione dei beni.

1 - Il presente Regolamento disciplina i criteri di scelta del contraente, il procedimento, nonché le condizioni per la concessione in uso di aree ed immobili di proprietà comunale per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che possono essere dati in concessione a soggetti privati con pagamento di un canone fissato dai competenti organi.

2 - oggetto del Regolamento è il complesso dei beni immobili di proprietà del Comune di Picinisco, che vengono classificati 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 sono concessi 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 sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. 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 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 cui il bene è deputato."

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

ART. 2 – Finalità della concessione

1 - Con le concessioni disciplinate dal presente Regolamento, il Comune tende alla realizzazione delle seguenti finalità, che considera di rilevante interesse pubblico:

a) concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento delle attività sportive, ricreative, turistiche, culturali;

b) concorrere alla realizzazione di attività di promozione del territorio;

c) ottenere una conduzione economica degli immobili senza oneri a carico del Comune.

ART. 3 - Forme giuridiche d'assegnazione dei beni

1 - La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. Codice Civile);



- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

2 - 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.

ART. 4 – Scelta del contraente.

1 - Il contraente, sia in caso di concessione amministrativa, sia in caso di locazione o affitto, sarà scelto con procedure ad evidenza pubblica con affidamento secondo l'offerta economicamente più vantaggiosa in base al maggior canone corrisposto.

Sarà possibile ricorrere alla trattativa privata:

- a) quando sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- b) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone annuo della concessione e della locazione non superi euro 5.000,00;
- c) quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
- d) in presenza di rilevanti interessi pubblici e previa salvaguardia della convenienza economica, che, di norma, è rappresentata da gradi di miglioramento dell'offerta rispetto al prezzo di perizia; l'interesse pubblico può essere individuato anche nell'apertura di un esercizio pubblico, in relazione al rapporto di esso con le strutture presenti nel Comune e il grado della domanda di questo servizio e/o di valorizzazione del proprio patrimonio.

3 – In ogni caso l'atto che dispone il ricorso alla trattativa privata deve contenere accurata motivazione della scelta effettuata.

4- Nel caso in cui l'affidamento delle aree o dell'immobile sia connesso ad una attività di valorizzazione dello stesso, per finalità turistiche, ricreative, sportive o culturali, l'affidamento sarà effettuato tenendo altresì conto dei seguenti criteri qualitativi:

quantità e tipologie degli interventi sull'immobile ;

tempistica per la piena fruizione dell'immobile da parte degli utenti;

linee di valorizzazione specifica dell'immobile attraverso la presentazione di apposito progetto di utilizzo delle strutture e di sviluppo delle varie attività rivolte all'utenza.

5- La scelta del contraente in tale ultimo caso verrà operata, fatto salvo l'accertamento delle capacità, dei requisiti ed esperienza nella gestione di attività similari, sulla base della legislazione di settore vigente.

ART. 5 - Affidamento: Procedimento e contenuto

1 – L'affidamento di immobili a soggetti terzi, sia in caso di concessione amministrativa, sia in caso di stipula di contratti di diritto privato, avviene previo inserimento negli atti programmatici dell'Ente. La programmazione per gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile e per quelli demaniali o patrimoniali indisponibili che si intende declassificare consiste nell'inserimento nel piano delle valorizzazioni e dismissioni degli immobili che il Consiglio comunale approva annualmente a norma dell'art. 58 del D.L. n 122/ 2008, come convertito in L. 133/2008.

2 - Gli immobili inseriti nella programmazione di cui al precedente comma 1, saranno concessi in uso con le seguenti modalità:

- per gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile l'affidamento avverrà sulla base di apposito schema di contratto redatto in base alle norme di diritto comune regolanti di volta in volta la materia ed approvato dal dirigente competente con la "determinazione a contrattare". Il corrispettivo dell'affidamento verrà determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile del Servizio tecnico, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a) Valore immobiliare del bene da concedere in uso;

b) Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel contratto: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;



c) Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
d) Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

- per gli immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile (non declassificati) l'affidamento avverrà previa approvazione da parte della Giunta comunale di idoneo schema di convenzione. Nel caso in cui ci si trovi nell'ipotesi di cui al comma 4 dell'articolo 4 alla suddetta Convenzione dovrà essere allegato il progetto di utilizzo e di sviluppo dell'area o immobile, nel rispetto della normativa di settore applicabile al caso di specie.

- la concessione amministrativa viene disposta con l'obiettivo di ottenere una gestione di norma senza oneri a carico del Comune.

- il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere: l'oggetto, la finalità, il corrispettivo, la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

- in particolare vengono indicate due grandi partizioni:

beni concessi per finalità commerciali, aziendali

beni concessi per tutte le altre attività.

- la concessione prevede l'obbligo del concessionario di corrispondere un canone fissato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'ufficio tecnico comunale, che si atterrà agli elementi di valutazione enunciati al punto precedente del presente articolo per gli immobili del patrimonio disponibile.

CAPO II NORME COMUNI

ART. 6 – Ambito di applicazione.

Le norme di cui al presente capo si applicano sia ai contratti di diritto privato che alle concessioni amministrative. Negli articoli che seguono con il termine "concessionario" verrà indicato il soggetto che riceve in affidamento un immobile comunale, qualunque sia la forma giuridica di assegnazione.

ART. 7 - Criteri di riduzione del Canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo.

I soggetti operanti in forme associative, senza scopo di lucro, le associazioni di volontariato iscritte nel relativo registro provinciale, possono essere assegnatari di beni immobili con una riduzione del canone secondo le percentuali di seguito indicate:

100% (comodato gratuito per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziali in campo sociale con riferimento alla terza età),

30% per i soggetti operanti nei settori ricreativo culturale sportivo, ambientale senza fini di lucro.

ART. 8 – Durata della concessione in uso

1 - La concessione amministrativa decorre dalla data di stipula della convenzione. La durata non può superare i 5 anni, con la possibilità di rinnovo. E' escluso ogni rinnovo tacito.

2 - La durata dei contratti relativi all'affidamento di beni patrimoniali disponibili segue la disciplina delle norme privatistiche vigenti nel periodo di riferimento.

ART. 9 – Obblighi del concessionario

I contratti di concessione in uso a terzi devono prevedere a carico del concessionario:

l'obbligo di pagamento del canone o corrispettivo;

l'onere delle spese di 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;

1 - Il Concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi .

2 - Il Concessionario solleva altresì l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse.

I poteri di gestione del concessionario non escludono quelli di vigilanza e controllo del Comune .

E' vietata la cessione del contratto stipulato.

Nella convenzione sono definite le penalità che il concessionario è tenuto a versare previa contestazione per specifici inadempimenti o inosservanze al presente regolamento.

ART. 10 – Patrimonio concesso – MANUTENZIONI

1 - Il patrimonio comunale che viene concesso è costituito dagli immobili, eventuali attrezzature e arredi, nello stato in cui si trovano in apposita relazione redatta dagli uffici competenti in contraddittorio con la parte interessata.

2 - Il concessionario deve comunicare tempestivamente e comunque non oltre 5 giorni dalla data in cui si verificano eventuali necessità, deficienze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

4 - Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune, che si riserva di stabilire tempi e modi della loro realizzazione in relazione alle proprie disponibilità di bilancio. Nulla è dovuto a qualsiasi titolo al concessionario per l'eventuale interruzione delle attività. Non possono in alcun modo considerarsi manutenzione straordinaria le spese di lavori derivanti dalla mancata ed imperfetta manutenzione ordinaria oppure per i quali è stata omessa, da parte del concessionario la segnalazione di cui al precedente comma.

5 - Il concessionario, previa comunicazione al Comune, può a proprie spese, aumentare la dotazione di attrezzature che risultino utili alla migliore funzionalità dell'immobile, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute. Le attrezzature predette potranno essere rimosse e rimarranno di proprietà del Concessionario.

6 - Nel corso di validità della convenzione il Concessionario può realizzare, di propria iniziativa, opere e manutenzioni straordinarie e migliorative. Ogni modificazione strutturale o che alteri la destinazione degli impianti deve essere autorizzata dal Comune ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

ART. 11 – Organizzazione delle attività.

1 - Nel caso di cui all'articolo 3, comma 4, per la concessione, finalizzata all'esercizio di attività turistiche ricreative o sportive, dovrà essere approvata apposita convenzione per l'indicazione delle condizioni, delle modalità e dei tempi per rendere fruibile l'area o l'immobile da parte degli utenti e per la relativa successiva gestione .

2 - La gestione dovrà essere, comunque, prestata nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico.

Per ogni singola attività il Concessionario ha l'obbligo di provvedere ad ottenere le agibilità, abilitazioni, autorizzazioni, licenze e atti similari prescritti dalle norme vigenti.

3 - L'organizzazione delle attività ammesse che saranno regolamentate in apposita convenzione, compete al Concessionario ,e deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia e rispondere ai canoni di correttezza.

4 - Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri compresi nel servizio di sorveglianza dell'intero complesso.

In ogni caso, della mancata o carente sorveglianza risponde il Concessionario.

ART. 12 - Esercizio del diritto di prelazione

1. Ai soggetti già titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura di concessione del bene immobile, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione.

ART. 13 - Revoca e Recesso

L'Ente ha la facoltà di revocare la concessione o di recedere dal contratto di locazione allorquando sopravvenga la necessità di utilizzare l'immobile per usi propri istituzionali.

L'Ente dovrà rendere nota la volontà di revoca o recesso al concessionario o al locatario mediante raccomandata con ricevuta di ritorno assegnando un termine per il rilascio dell'immobile mai superiore a mesi 6 (sei).

ART. 14 - Decadenza e risoluzione

La concessione può essere dichiarata decaduta e la locazione risolta in caso di mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali o di quelle previste dal presente regolamento; in particolare costituiscono causa di decadenza:

- _ Violazione del divieto di subconcessione o sublocazione;
- _ Mancato pagamento del canone per tre mensilità consecutive;
- _ Utilizzo del bene per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita la concessione o stipulata la locazione;
- _ Mancata effettuazione dei lavori di ordinaria manutenzione.

In tali casi il concessionario o locatario avranno l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo dell'occupazione maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT con detrazione di quanto già corrisposto.

CAPO III USO TEMPORANEO DI IMMOBILI E SINGOLE PARTI DI ESSI

ART. 15 - Concessione in uso temporaneo di edifici e sale.

- 1. Gli immobili di proprietà comunale o singole sale all'interno degli stessi possono essere concessi in uso temporaneo ad enti pubblici e privati, associazioni, istituzioni, ditte, organizzazioni politiche e sindacali ed altre realtà associative che si ispirino ai valori espressi dalla Costituzione della Repubblica Italiana e dallo Statuto comunale.**
- 2. La concessione in uso dei suddetti locale potrà avvenire:**
 - a) a titolo gratuito nel caso di istituzioni scolastiche presenti nel territorio, di manifestazioni, convegni, conferenze, assemblee, mostre, esposizioni che abbiano rilevante valore sociale e culturale e che siano patrocinate dal Comune;**
 - b) a titolo oneroso per riunioni di lavoro, dibattiti, convegni, conferenze, assemblee, mostre, esposizioni e tutte le altre manifestazioni che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, siano prive delle caratteristiche e finalità di cui alla lettera a).**
 - c) a titolo oneroso anche a singoli cittadini che ne facciano richiesta.**
- 3. La concessione dei locali ad organizzazioni politiche e sindacali non potrà intervenire in concomitanza con lo svolgimento di consultazioni elettorali ed, in ogni caso, nei tre mesi antecedenti allo svolgimento delle medesime.**

ART. 16 - Norme d'uso

- 1. Durante l'uso degli spazi i frequentatori devono tenere un comportamento corretto ed ispirato al civismo.**
- 2. Il Concessionario è tenuto a risarcire i danni eventualmente arrecati alle strutture, agli arredi, agli impianti ed a quanto altro presente nei locali concessi in uso.**
- 3. qualora agli impianti, all'arredamento e ai locali venissero arrecati danni materiali che comportino spese per l'Amministrazione, il rimborso delle medesime verrà addebitato al concessionario.**
- 4. Nel caso di un ripetuto cattivo uso dei locali e degli impianti, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non concedere più l'uso delle sale comunali alle persone ed organizzazioni che ne risultassero responsabili.**



5. Nei locali concessi in uso non possono essere affissi striscioni e manifesti se non nelle forme concordate con gli Uffici comunali e comunque utilizzando gli appositi spazi e sostegni indicati dagli uffici medesimi.

ART. 17 - Richiesta di concessione

1. La richiesta di concessione, indirizzata al Sindaco, deve essere presentata all'Ufficio Affari Generali almeno otto giorni prima della data prevista per l'utilizzo dei locali richiesti.
2. La richiesta di concessione deve essere debitamente motivata con l'indicazione degli scopi della stessa e contenere altresì gli altri elementi che sono evidenziati nello schema di domanda allegato al presente regolamento sotto la lettera "A" e disponibile presso l'Ufficio Affari Generali.
3. Nel caso in cui la richiesta risulti incompleta o non conforme a quanto indicato nello schema allegato, il richiedente è tenuto a provvedere alla regolarizzazione della stessa entro 48 ore dal ricevimento della relativa comunicazione.
4. La richiesta deve essere presentata di volta in volta per ogni singola utilizzazione dei locali. Non è ammesso l'utilizzo dei locali per manifestazioni diverse che si svolgano in contemporanea.

ART. 18 - Rilascio della Concessione

1. La Concessione viene rilasciata, secondo il modello allegato al presente regolamento sotto la lettera "B", dal Responsabile del Servizio cui fanno capo le attività socio culturali del Comune entro quattro giorni dalla presentazione della domanda.
2. Il Responsabile del Servizio ha facoltà di negare la Concessione qualora accerti la mancanza dei requisiti previsti dal presente regolamento, necessari per l'ottenimento della medesima, o per cause di forza maggiore.
3. In relazione a richieste di concessione della medesima sala in periodi coincidenti, avrà la priorità la richiesta pervenuta prima secondo un ordine cronologico e di protocollo.
4. In ogni caso, rivestono carattere prioritario assoluto le attività organizzate e promosse direttamente dall'Amministrazione Comunale; pertanto, il Responsabile del servizio non potrà accordare la concessione a terzi dell'uso dei locali di cui al presente regolamento e dovrà revocarla, nel caso in cui essa sia già stata rilasciata, in caso di data coincidente con quella di svolgimento delle predette attività .

ART. 19 - Cauzione

1. In relazione alle caratteristiche ed alla durata della manifestazione oggetto della concessione dei locali, l'Amministrazione ha la facoltà di chiedere al concessionario il versamento di un deposito cauzionale, che potrà essere sostituito da apposita polizza fideiussoria, il cui importo sarà determinato di volta in volta dal competente servizio.
2. La cauzione potrà essere richiesta anche nei casi di concessione a titolo gratuito previsti dall'art. 15 del presente regolamento.
3. Il rimborso della cauzione o la restituzione della polizza fideiussoria avviene sulla base del verbale di constatazione del corretto uso degli ambienti dati in concessione

ART. 20 - Obblighi del Concessionario

1. Il concessionario si assume ogni responsabilità civile e penale nei confronti dei terzi per danni derivanti dalle attività svolte.
2. Il concessionario è inoltre tenuto:
 - a) alla buona conservazione degli ambienti avuti in concessione, sia interni che esterni, degli arredi, di ogni altro bene di pertinenza e delle eventuali opere esposte nel periodo di concessione in uso;
 - b) a garantire il regolare svolgimento della manifestazione;
 - c) a munirsi delle eventuali licenze o autorizzazioni previste dalla normativa vigente;
 - d) a vigilare sul corretto uso del locale e riconsegnarlo all'incaricato del Comune nello stato in cui venne assegnato entro il termine stabilito dalla concessione;





- e) a rispondere alle eventuali prescrizioni impartite all'atto della concessione.
3. Il concessionario, salvo casi eccezionali stabiliti dal Comune, deve assumersi l'incarico:
- dell'allestimento dei locali;
 - della sorveglianza e vigilanza durante l'intero svolgimento della manifestazione con personale di fiducia dell'Amministrazione Comunale;
 - della pulizia e riordino dei locali e degli spazi ottenuti in uso;
 - del montaggio e dello smontaggio delle mostre;
 - dell'uso degli impianti.
4. E' vietata la subconcessione a qualsiasi titolo dei locali a favore di terzi per qualsivoglia motivo.

ART. 21 - Revoca

1. Le concessioni rilasciate possono essere revocate, con atto motivato del Responsabile del servizio competente, quando ricorrano giustificati motivi.

ART. 22 - Corrispettivi

1. Per l'uso dei locali di cui al presente regolamento, nei casi di cui all'art. 15 comma 2 let. b) e c) i richiedenti devono pagare un corrispettivo come di seguito specificato:
- per i casi di cui alla lettera b) dell'art. 15 comma 2 € 100,00 per ciascun giorno o frazione di giorno
 - per i casi di cui alla lettera c) dell'art. 15 comma 2 € 30,00 per ciascun evento.
2. L'adeguamento dei corrispettivi di cui al presente articolo può essere effettuato dalla Giunta annualmente sulla base di sopravvenute circostanze che ne rendano inadeguato l'ammontare; l'adeguamento può intervenire altresì ad opera del Responsabile del servizio Affari Generali sulla base della variazione annua degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.
3. I richiedenti devono versare, presso l'Ufficio Economato del Comune o mediante versamento al tesoriere Comunale o su conto corrente postale intestato al Comune, il corrispettivo di cui al precedente comma 1 prima del ritiro della concessione.
4. In caso di mancato utilizzo del salone nella data richiesta per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale, il corrispettivo versato ai sensi del presente articolo verrà restituito al 50%.



CAPO IV NORME FINALI

ART. 23 - Pubblicità del regolamento e degli atti

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 come sostituito dall'art. 15, c.1, della legge 11.02.2005, n.15 è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

ART. 24 - Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

ART. 25 - Rinvio ad altre disposizioni

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rimanda, in quanto applicabili, alle disposizioni di legge vigenti.

ART. 26 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio.

