



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE IN USO  
DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE

## INDICE

- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 Elenchi di beni immobili
- Art. 3 Soggetti ammessi
- Art. 4 Modalità di rilascio delle concessioni
- Art. 5 Priorità nell'assegnazione
- Art. 6 Determinazione del canone
- Art. 7 Obblighi del concessionario
- Art. 8 Interventi migliorativi e spese sostenute dal concessionario
- Art. 9 Decadenza
- Art. 10 Disposizioni finali
- Art. 11 Norma transitoria

## **Art. 1 – OGGETTO**

1. Il presente regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi pubblici e privati di immobili o porzioni di essi del patrimonio immobiliare nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, di razionalizzazione delle risorse e di sussidiarietà nonché dei principi di trasparenza e pubblicità previsti dall'ordinamento comunitario e nazionale.
2. Gli edifici del patrimonio immobiliare appartengono al Demanio o al patrimonio indisponibile del Comune, secondo quanto disposto dagli artt. 822 e seguenti del codice civile.
3. Tali beni integralmente e/o parzialmente possono essere concessi in uso a terzi in base all'art. 828 cc. in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.
4. L'utilizzo di detti beni avviene mediante atto di diritto pubblico ed in particolare con concessione amministrativa.
5. La concessione è revocabile quindi si esclude espressamente la disciplina propria delle locazioni degli immobili urbani.
6. Gli edifici del patrimonio immobiliare comunale possono appartenere anche al patrimonio disponibile i quali potranno essere assegnati secondo quanto stabilito dal presente regolamento solo in casi di particolari motivazioni. In questo caso si procederà con comodato d'uso.
7. Gli edifici disponibili del patrimonio immobiliare da assegnare secondo le disposizioni del presente regolamento vengono individuati dalla Giunta Comunale.
8. Il presente regolamento non si applica alla concessione di immobili nell'ambito di convenzioni disciplinate dal Codice del Terzo Settore o comunque alle convenzioni sottoscritte per lo svolgimento di attività o per la gestione di servizi: in questi casi si applicano le relative disposizioni.

## **Art. 2 – ELENCHI DI BENI IMMOBILI**

I beni immobili di cui all'art. 1 comma 7 sono individuati dalla Giunta Comunale a seconda delle disponibilità e del mutamento d'uso che si può verificare negli immobili di proprietà comunale, sulla base di istruttoria preliminare, effettuata dall'Area Lavori Pubblici e Patrimonio.

## **Art. 3 – SOGGETTI AMMESSI**

Le concessioni possono essere rilasciate ai seguenti soggetti:

- Enti Pubblici;
- le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o

principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi;

#### **Art. 4 - MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI**

Le condizioni di concessione sono stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, con la quale viene approvato l'avviso disciplinato dalle seguenti disposizioni.

Il Comune definisce la destinazione degli immobili o porzioni di immobili a determinate finalità di interesse pubblico o ad ambiti precisi di intervento.

Il Comune provvede a dare pubblicità della disponibilità degli immobili o porzioni di essi tramite Avviso per l'assegnazione degli edifici pubblicato sul sito internet e nell'Albo pretorio. L'avviso resterà pubblicato entro un termine non inferiore a 30 giorni, entro i quali i soggetti interessati possono presentare domanda.

La giunta con la delibera di cui al comma 1 definisce i criteri di dettaglio per l'attribuzione dei punteggi alle domande presentate, sulla base di quanto indicato nel seguente art. 5.

L'assegnazione può essere fatta in via diretta ad enti pubblici, in presenza di ragioni di pubblico interesse di diretto impatto sulla comunità o il territorio comunale.

La domanda deve contenere:

- gli elementi identificativi della soggetto richiedente ( l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale);
- generalità e recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
- eventuale iscrizione ad Albi o registri;
- dichiarazione che il proprio statuto o l'atto costitutivo sia in vigore. Per le associazioni non riconosciute e i comitati tiene luogo allo Statuto e all'atto costitutivo una dichiarazione del richiedente dalla quale si evinca lo scopo dell'ente e l'elenco dei soci;

La domanda inoltre dovrà essere corredata dei seguenti allegati:

- copia dello Statuto e/o atto costitutivo;
- relazione illustrativa dell'attività svolta e progetto di utilizzo dell'immobile per il periodo per il quale si richiede l'assegnazione, contenente anche le informazioni relative agli eventuali elementi attinenti ai criteri di cui al successivo art. 5 .

Il Responsabile dell'Area competente, previa istruttoria delle domande, procede alla assegnazione degli immobili, o porzioni di essi.

L'atto di concessione prevede:

- a) la durata della concessione;
- b) l'ammontare del canone concessorio;
- c) l'uso per il quale l'immobile viene concesso;
- d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;

e) l'ammontare della cauzione, se dovuta.

#### **Art. 5 - PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE**

La scelta del soggetto concessionario è determinata sulla base dei seguenti requisiti, come concretizzati nella deliberazione della Giunta Comunale di cui all'art. 4:

1. rispondenza con le finalità e condizioni stabilite dalla delibera della Giunta Comunale;
2. livello di radicamento dell'ente o dell'Associazione sul territorio;
3. possibilità di offrire attività/iniziativa di utilità sociale offerti alla cittadinanza e non solo ai propri associati;
4. disponibilità a condividere spazi con altre associazioni con lo scopo di ottimizzare l'uso degli spazi disponibili;
5. attività adeguate e funzionali allo spazio da assegnare.

#### **Art. 6 - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione corrisponde a quello di mercato; il canone di concessione equivalente a quello di mercato viene calcolato dal competente Ufficio dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio .

Il canone può essere compensato in tutto o in parte dalla realizzazione di opere di miglioria e di manutenzione straordinaria le cui spese, da computare a cura dell'Area competente con il supporto dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio, siano sostenute dal concessionario. Il canone può essere altresì compensato a fronte di servizi d'interesse pubblico a diretto beneficio della comunità locale.

I canoni così determinati sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base dei degli indici ISTAT che misurano l'incremento del costo della vita.

#### **Art. 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi che possa alterarne la qualità e la consistenza anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Il concessionario nel caso in cui per l'attività d'utilizzo del bene impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità per il Comune per violazioni in materia.

Il concessionario, nel caso in cui il bene sia utilizzato da più soggetti, è tenuto a favorire l'utilizzo pubblico del bene compatibilmente con l'uso concesso.

Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni elettorali e/o consultive, di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione Comunale, che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato.

Al concessionario è vietato il trasferimento della concessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza della concessione fatto salvo

l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

Il concessionario è obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei modi e nei termini previsti dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi che l'Amministrazione Comunale riterrà di svolgere in qualunque momento.

Il concessionario, oltre al canone determinato ai sensi dell'art. 6, si dovrà fare carico dei consumi (acqua, gas, energia elettrica e altre utenze), delle spese di gestione dell'immobile e degli impianti. Qualora sia compatibile con l'impiantistica esistente nell'edificio, il concessionario dovrà essere intestatario dei contatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Nel caso ciò non sia possibile, l'Amministrazione Comunale richiederà un rimborso forfetario delle spese di gestione e di consumo proporzionale alla superficie occupata e al periodo di utilizzo.

Il concessionario è costituito custode dell'immobile concesso e ne risponde in caso di danneggiamento, anche se derivante da incendio, qualora non provi che siano accaduti per cause ad esso non imputabili.

Il concessionario esonera espressamente la proprietà da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere.

Il concessionario è responsabile di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o a cose, e accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione.

Il concessionario, solo qualora ricorrano le condizioni, ovvero sia datore di lavoro:

1. assume ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 81/08 e s.m.i.: in conseguenza della avvenuta valutazione del rischio predisposta dal concessionario dichiara:

- di avere elaborato il proprio documento di valutazione dei rischi tenendo conto delle attività che andranno a svolgersi e delle attrezzature utilizzate;
- di avere il responsabile del servizio di prevenzione e protezione ovvero di svolgere direttamente tale funzione;
- di assumere ogni responsabilità legata alla gestione della sicurezza e all'utilizzo di attrezzature ed impianti;
- di avere informato i soggetti che saranno presenti durante le attività in merito alle misure individuate ai fini della prevenzione e protezione nonché in merito alle vie di esodo esistenti ed al comportamento da tenere in caso di emergenza.

Qualora il concessionario intenda svolgere attività aventi carattere di "pubblico intrattenimento" dovrà richiedere apposita autorizzazione agli uffici competenti .

## **Art. 8 - INTERVENTI MIGLIORATIVI E SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO**

Le spese migliorative relative ad interventi, preventivamente autorizzati dalla competente Area con il supporto dell'Area Lavori Pubblici e patrimonio, sostenute e realizzate dal concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sui beni e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione, salvo quanto previsto dall'art. 6.

Le spese migliorative relative ad interventi non autorizzati possono dare luogo alla richiesta da parte del Comune della rimessa in pristino dei locali.

Gli interventi non autorizzati reputati dannosi per l'immobile devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli. Nel caso in cui il concessionario non provveda entro il termine assegnatogli, l'Ufficio competente, provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi in primo luogo sulla garanzia cauzionale se prevista.

Durante l'esecuzione dei lavori, si dovranno osservare tutte le norme, procedure e cautele in materia di esecuzione di opere pubbliche e di sicurezza e salute dei lavoratori, per quanto applicabili.

#### **Art. 9 - DECADENZA**

L'atto di concessione deve prevedere una clausola di decadenza con obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose correlata a:

- mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre tre mesi dalla scadenza;
- mancato rimborso dei consumi, delle spese di gestione degli immobili e degli impianti;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto,
- mancata produzione delle polizze assicurative,
- reiterata violazione del presente regolamento
- effettuazione di interventi sull'immobile non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione

#### **Art. 10 - DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente regolamento non si applica ai partiti politici in conformità alle vigenti norme sul finanziamento pubblico dei partiti. Ne è analogamente esclusa l'applicazione ai rapporti con le Organizzazioni o Associazioni di dipendenti pubblici, così come stabilito dall'art. 9, comma 2, della legge n. 537/93, nonché a tutte le Organizzazioni sindacali in riferimento al principio d'imparzialità dell'attività della Pubblica Amministrazione. Sono inoltre escluse le Associazioni che abbiano come finalità la tutela diretta degli interessi economici degli associati.

#### **Art. 11 - NORMA TRANSITORIA**

Il presente regolamento entrerà in vigore all'esecutività dell'atto deliberativo che lo approva, fatti salvi i rapporti vigenti che restano validi fino alla loro naturale scadenza.