



COMUNE DI PERNUMIA

Provincia di Padova

Piazza Ruzante, 1 – 35020 Pernumia (PD)

ALL. 1

Schema di REGOLAMENTO

PER L'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI DEL COMUNE DI PERNUMIA

(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____)

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Principi generali

1. Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art.119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria.
3. 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.
4. Gli immobili di proprietà comunale devono prioritariamente essere utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente. (pleonastico prioritariamente)
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto si applicano le norme del presente regolamento.

Articolo 2 - Finalità e oggetto

Il presente Regolamento disciplina le forme di utilizzo da parte di terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Pernumia 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 nelle leggi statali 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 Pernumia.

Sono esclusi dal presente Regolamento gli immobili ad uso di Edilizia Residenziale Pubblica e quelli destinati alle emergenze abitative, per i quali si applicano le vigenti disposizioni regionali

Articolo 3 - Classificazione del patrimonio

1. Il Comune di Pernumia 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; i beni e le aree trasferiti in gestione alle Aziende ed Istituzioni di cui all'art. 114 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15 ottobre 1925 n. 2578, ed identificati all'art. 112 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267; gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica; gli alloggi di servizio; le sedi espositive e museali; gli impianti sportivi; gli edifici scolastici in attività ivi comprese le palestre annesse; gli alloggi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina di cui alla legge regionale 39/2017 e successive modifiche.

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 di diritto privato. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed 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 concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

Articolo 4 - Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico

Per i beni di proprietà comunale soggetti a vincolo storico — artistico devono essere osservate le prescrizioni previste dal Dlgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. in merito all'utilizzo, anche nel caso di concessione in uso e di locazione, indipendentemente dalla durata della concessione o della locazione.

Articolo 5 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. 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) anni e può essere sempre revocata per sopravvenienti interessi dell'Amministrazione Comunale. Qualora la durata della concessione debba essere superiore agli anni nove dovrà essere disposta con atto deliberativo del Consiglio Comunale.

2. Beni patrimoniali disponibili La concessione in uso 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:

- 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

Articolo 6 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti, per la locazione, l'affitto o la concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato dal Settore dell'Amministrazione comunale che procede

all'affidamento, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

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

2. La Giunta Comunale, ha la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato, fino ad una riduzione massima del 20%, 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 7 - Attribuzione delle competenze gestionali ai Dirigenti responsabili

1. Ai Responsabili degli Uffici vengono assegnati gli immobili ad essi affidati per l'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti con attribuzione delle competenze gestionali connesse all'esercizio delle attività stesse.

2. I Responsabili sono quindi competenti a rilasciare autorizzazioni e sottoscrivere gli atti di gestione ordinaria inerenti gli immobili di cui al comma precedente per le attività funzionalmente connesse alle loro competenze.

Art. 8 - Status giuridico del patrimonio

Il Responsabile dell'Ufficio competente in materia di patrimonio provvede annualmente alla ricognizione relativa allo status giuridico del patrimonio ed alle relative motivate ed eventuali variazioni, salva la competenza del Consiglio Comunale nonché della Giunta Comunale, ciascuno per le rispettive competenze. In tali casi gli eventuali provvedimenti di classificazione o riclassificazione sono adottati direttamente dai citati organi. E' fatta salva ogni ricognizione straordinaria da prodursi secondo necessità.

Art. 9 - Garanzie cauzionali

1. Il contratto di assegnazione dell'immobile deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

2. La cauzione di cui sopra, di norma pari a tre mensilità del canone determinato ai sensi degli artt. 6, comma 1 e 2, del presente regolamento o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica, è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a. costituzione di un deposito cauzionale (infruttifero per le concessioni) con versamento di una somma pari solitamente a tre mensilità di canone (non imputabile in conto pigioni) determinato ai sensi dell'art. 6 o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica. 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 fideiussoria, 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 dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto 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 tecnico o dal RUP tecnico individuato nella deliberazione di Giunta comunale che approva il computi 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.

3. 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.

4. 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.

Il concessionario, 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).

Il concessionario deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo dell'attestazione in conformità alle disposizioni di cui al "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzioni incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, D. L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modifiche, dalla Legge 30/07/2010, n. 122", adottato D.P.R. dell'1/08/2011, n. 151 e ss.mm.ii. Il concessionario è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

CAPO II GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

Art.10 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

1. 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.

2. 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;
 - assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
3. 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.
4. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

Art. 11 - Atto di concessione

1. L'indirizzo per procedere alla concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale.
- Spetta al Responsabile dell'ufficio competente per Settore procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.
2. 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 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
3. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti) sono al 50% tra Amministrazione comunale e concessionario.

Art. 12 - Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici.
2. Il canone può essere adeguato automaticamente e annualmente, qualora previsto nel contratto, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi verificatasi nell'anno precedente
3. Nel caso di procedura concorsuale per l'assegnazione di un immobile, il canone a base d'asta sarà determinato come previsto dai punti 1 e 2.

Art. 13 - Determinazione del canone agevolato di concessione

1. 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.
2. 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 del Comune di Pernumia.
3. Potranno essere ammesse riduzioni nelle modalità determinate dall'art. 34 del presente Regolamento, rispetto al canone di mercato, per i soggetti individuati agli artt. 32 e 33 del presente Regolamento.

4. Riconosciuto il diritto all'agevolazione da parte del competente Organo, l'effettiva determinazione del canone agevolato, nei limiti percentuali sopra stabiliti, viene effettuata dal Dirigente competente in base ai seguenti criteri oggettivi:

- a. Ubicazione e consistenza dell'immobile;
- b. Stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario o locatario;
- c. Importo degli investimenti che il concessionario si impegna ad effettuare sul bene immobile;
- d. Durata della locazione o concessione;
- e. Attinenza dell'attività svolta dal concessionario con le funzioni di cui è titolare il Comune.

5. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte al punto 4 del presente articolo, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.

6. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario tutti i costi correlati alla gestione e alla manutenzione ordinaria . .

Art. 14 - Durata della concessione

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

2. 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 e all'eventuale Piano Economico Finanziario predisposto dall'Amministrazione prima dell'affidamento.

3. 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.

Art. 15 - Rinnovo

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.

2. Alla scadenza prevista l'immobile deve essere riconsegnato all'Amministrazione comunale che dovrà verificare lo stato dei luoghi.

Art. 16 - Decadenza e Revoca

1. 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 verifichino una delle seguenti ipotesi:

- a. mancato pagamento del canone, per tre scadenze consecutive;
- 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 l'immobile ivi compresi i tributi comunali.

2. E' 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.

Art. 17 - Diritto di recesso

1. E' 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.

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

Art. 18 - Obblighi del concessionario

1. 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 la 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.

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.

Art. 19 - Concessioni di valorizzazione

E' fatta salva per l'Amministrazione, la facoltà di procedere 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.

CAPO III GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 20 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Art. 21 - Atto di concessione

1. L'indirizzo per procedere alla concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale.

Spetta al Responsabile dell'Ufficio competente per Settore procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.

2. 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 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

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

Art. 22 - Determinazione del canone di locazione

1. Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi verificatasi nell'anno precedente.

Art. 23 - Durata del contratto di locazione e degli altri contratti

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune di Pernumia, salvo quanto disposto dalla legge, è di norma pari a sei anni (6 anni).
2. 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.
3. In ogni caso qualora la durata del contratto superi i 9 anni, l'atto di indirizzo è di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 24 - Risoluzione e recesso del contratto

1. 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.
2. Gli uffici assegnatari dei beni immobili devono disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il Comune di Pernumia 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.

CAPO IV CONCESSIONI GRATUITE

Art. 25 - Concessione gratuita

1. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali di proprietà comunale possono essere concessi gratuitamente ad Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, come individuati all'art. 32 e 33, i quali non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità.
2. La concessione gratuita prevede comunque il pagamento da parte degli assegnatari di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, i tributi da corrispondere all'Amministrazione comunale, nonché le spese di manutenzione ordinaria, 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).
3. Possono essere poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolandoli con relativo disciplinare, se necessario od opportuno.
4. 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.

5. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in ripristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

6. 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.

TITOLO V SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO

Art. 26 - Scelta del contraente

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale Pernumia 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.

2. Il Responsabile dell'Ufficio 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;
- un soggetto, già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune di Pernumia, chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.

3. 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 e 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.

In tutti questi casi l'atto di assegnazione dovrà essere congruamente motivato e deliberato dalla Giunta Comunale.

Art. 27 - Stipula dell'atto

Per quanto riguarda la stipula dell'atto di concessione e degli altri contratti si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa in materia.

CAPO VI IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

Art. 28 - Principi e finalità

1. Il Comune di Pernumia, riconosce il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile

e culturale individuate dall'Ente.

2. Il sostegno del terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale riconosce che la concertazione dell'Ente pubblico con il c.d. Terzo Settore non si presta ad essere ricondotta a semplici schemi, trattandosi di una realtà sociale, economica e culturale in continua evoluzione.

3. Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:

- a. razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
- b. contemperare le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quello di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune e ritenuti meritevoli di tutela e promozione. A tal fine, per ogni immobile concesso, verrà calcolato il valore locativo di mercato di cui all'art. 5 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce al Comune di Pernumia; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone concessorio;
- c. favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:
 - ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;
 - favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.
 - facilitare forme e pratiche di cooperazione.

Art. 29 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Possono, in particolare essere concessionari di beni immobili comunali :

- a. Le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo Registro Generale delle Organizzazioni di Volontariato - Legge 11 Agosto 1991 n. 266 - ;
- b. Le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
- c. Ai sensi dell'art. 28 della legge 49 del 26/02/1987, le Organizzazioni Non Governative (ONG) riconosciute idonee dal Ministero degli Esteri;
- d. A prescindere dalla forma giuridica assunta, ai sensi dell'art.11 del D. Lgs. 04/12/1997 n. 460, le ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;
- e. Ogni altro Ente Non Commerciale il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro, il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione, la democraticità della struttura, l'obbligo di redazione del bilancio, l'obbligo di devoluzione del patrimonio ad altri enti non commerciali svolgenti attività in settori analoghi in caso di scioglimento.
- f. Le Associazioni iscritte all'Albo Nazionale del Terzo Settore.
Le realtà del terzo settore che abbiano in corso una procedura d'iscrizione ad uno degli albi sopra indicati potranno comunque presentare richiesta d'assegnazione locali, purché alleghino una dichiarazione di avvenuta richiesta d'iscrizione all'albo regionale e purché s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione all'albo, una volta ottenuta.

Art. 30 - Requisiti inerenti all'attività

1. Le Organizzazioni di Volontariato, le Associazioni di Promozione Sociale, le Cooperative Sociali, le Organizzazioni Non Governative, le ONLUS e gli altri Enti non Commerciali, così come individuati al precedente articolo possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui in appresso, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato

con le modalità indicate all'art. 6, secondo le finalità perseguite e sotto riportate finalità:

- a. socio-sanitarie e assistenziali;
- b. culturali;
- c. scientifiche ed educative;
- d. sportive, del tempo libero e socio-ricreative;
- e. di promozione e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
- f. di tutela dei diritti civili.
- g. di protezione civile.

Art. 31 - Modalità di assegnazione e di determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore

1. L'atto di indirizzo è deliberato dalla Giunta Comunale.

L'assegnazione avviene di norma tramite Avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale dal Responsabile del Settore competente.

2. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore, così come sopra individuati, il canone da prendere come riferimento per l'uso dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposito calcolo effettuato dal Settore che procede all'assegnazione secondo la previsione di cui all'art. 6.

3. Al suddetto calcolo, come sopra determinato, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, potranno essere applicate le percentuali di riduzione indicate nel presente regolamento

Art. 32 - Criteri di riduzione per la determinazione del canone per attività nel campo del Terzo Settore

1. La rideterminazione del canone, come calcolato ai sensi dell'art. 6, potrà essere valutata sulla base delle seguenti condizioni agevolative:

- Riduzione del 50 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore (così come individuati dall'Art. 32) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
- Riduzione del 25 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che svolgono attività con elevato grado di sussidiarietà di compiti rispetto a quelli propri dell'Amministrazione comunale. Ai fini della valutazione verranno presi in considerazione i criteri di cui al successivo n. 2;
- Riduzione del 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 6.

Le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al 75 %, proposte dai Settori, caso per caso, e approvate dalla Giunta Comunale.

La Giunta comunale, in casi di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa, per soggetti del terzo settore che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura e del protagonismo giovanile, per le scuole, per i centri sociali anziani, può estendere la riduzione fino al 100%, come previsto dall'art. 27.

2. Le spese per la manutenzione ordinaria, sia riferite all'immobile concesso in uso sia riferite alle eventuali parti e impianti comuni (in questo caso pro quota), sono a carico del concessionario.

CAPO VII Concessioni in uso di immobili, o parte di immobili, temporanee e occasionali

Art. 33 - Ambito di applicazione

1. Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a mesi sei da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre.
2. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopra descritte finalità è previsto il pagamento di un canone, secondo le tariffe stabilite annualmente ovvero determinato nell'apposito atto deliberativo di Giunta comunale, secondo le finalità di utilizzo e salvo il pagamento di ogni altro tipo di tassa disciplinato da normativa e/o regolamento comunale.
3. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente dal Comune e previa corresponsione della relativa tassa.
4. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.
5. In ogni caso deve essere presentata idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.
6. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.
7. Per gli immobili aventi vincolo storico-artistico dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni previste dal D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
8. Sono esentate dal pagamento del canone le concessioni temporanee nelle quali l'Amministrazione comunale è partner o promotore dell'evento. La concessione del solo patrocinio non esenta i richiedenti dal pagamento del canone. L'esenzione del pagamento dovrà essere attestata dal Dirigente del Settore responsabile della manifestazione.

Art. 34 Richiesta di concessione in uso per periodi brevi

1. Nel caso di concessione in uso di locali per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, convegni, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Sindaco e al Settore che ha in gestione l'immobile preferibilmente almeno 60 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività.
Tale richiesta dovrà essere firmata dal legale rappresentante del soggetto organizzatore e dovrà indicare quanto indicato al punto 2.
In tal caso, qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse.
2. La richiesta di concessione in uso temporaneo, che supera i giorni quindici (15) di utilizzo consecutivo del bene, dovrà contenere la presentazione del soggetto richiedente, la presentazione del progetto per cui si richiede l'immobile, il Piano Economico Finanziario contenente i costi e le possibili entrate inerenti la manifestazione, l'impegno a sottoscrivere apposita polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene, la dichiarazione di impegno ad ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Nella richiesta devono inoltre essere presentati i particolari tecnici ed organizzativi ed indicati i responsabili dell'iniziativa.
3. La concessione in uso temporaneo, fino al massimo di quindici (15) giorni consecutivi di utilizzo, viene sottoscritta e autorizzata dal dirigente competente, compatibilmente con la programmazione

d'uso degli spazi e delle generali necessità dell'Amministrazione comunale.

4. Oltre i quindici (15) giorni di utilizzo, la concessione in uso temporaneo viene rilasciata con apposita Delibera di Giunta comunale, su proposta del Settore interessato.

5. L'autorizzazione viene comunicata al richiedente dal Responsabile del Settore interessato e deve indicare la tariffa, determinata secondo le tabelle di utilizzo temporaneo degli immobili. Le tariffe indicate comprendono il rimborso spese per eventuali altri oneri/utenze/tributi/pulizia che il concessionario deve corrispondere all'Amministrazione per lo svolgimento della manifestazione.

6. Successivamente alla comunicazione di autorizzazione deve essere sottoscritto tra il richiedente ed il Responsabile del Settore competente, un foglio di "patti e condizioni" nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri e richiamato per accettazione il presente Regolamento.

7. Il pagamento della tariffa ed eventuali altri oneri/tariffe/tributi dovrà essere effettuato dal concessionario obbligatoriamente prima del periodo di utilizzo degli spazi richiesti. Anche la polizza RC dovrà essere presentata all'Amministrazione comunale prima della data di inizio dell'evento programmato.

Art. 35 - Revoca

1. Il Responsabile del Settore che ha comunicato l'autorizzazione, ha l'obbligo di procedere alla verifica di tutti gli adempimenti previsti per l'utilizzo temporaneo di un immobile e ha facoltà di revocare, sospendere temporaneamente o modificare le date di assegnazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo degli spazi.

Art. 36 – Disposizioni finali

Per l'affidamento e la gestione degli impianti sportivi comunali di Via Verdi, nonché dei locali, già adibiti a medicina di gruppo, presso il centro sociale di Via Beolco, si fa rinvio alle norme vigenti in materia e alle disposizioni regolamentari di cui sopra, ove applicabili, fatta salva possibilità di adozione di separato e specifico regolamento comunale.

In sede di prima applicazione del presente regolamento ai soggetti già nella detenzione degli immobili da concedersi in locazione o concessione sarà dato diritto di prelazione e saranno pertanto preferito, a parità di condizioni, rispetto ad altri soggetti che abbiano manifestato interesse alla assegnazione in uso del bene.
