

**Comune di San Demetrio Ne' Vestini  
Prov. di L'Aquila**

**REGOLAMENTO**

**PER LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI IMMOBILI  
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN DEMETRIO NÉ VESTINI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 29/04/2021

## **REGOLAMENTO COMUNALE**

### **PER LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN DEMETRIO NÉ VESTINI**

#### **CAPO I**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art.1 - Finalità ed oggetto

Art.2 - Uso dei beni immobili comunali

Art.3 - Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico

Art. 4 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali

#### **CAPO II**

##### **CONTRATTI E CONCESSIONI IMMOBILI COMUNALI**

Art. 6 - Beni ad uso abitativo

Art. 7 - Beni ad uso non abitativo

Art.8 - Fondi agricoli

Art.9 - Concessioni gratuite e comodati

Art.10 - Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario

Art.11 - Modalità di scelta del contraente

Art.12 - Clausole di partecipazione all'asta

Art.13 - Stipulazione degli atti di concessione, locazione

Art.14 - Condizioni della concessione

Art.15 - Garanzie cauzionali

Art.16 - Interventi migliorativi autorizzati e non autorizzati, relative spese sostenute dal concessionario

Art.17 - Interventi non autorizzati

Art.18 - Consegna e riconsegna

Art.19 - Decadenza e Revoca della concessione/contratto

Art.20 - Rinnovi contrattuali/concessioni

Art.21 - Lavori di manutenzione

Art.22 - Concessioni di valorizzazione

Art.23 - Gestioni condominiali

Art.24 - Poteri della Giunta

Art.25 - Disciplina rapporti in corso

### **CAPO III**

#### **IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE**

Art.26 - Principi e finalità

Art.27 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione

Art.28 - Requisiti inerenti l'attività

Art.29 - Avviso pubblico per la concessione di beni immobili

Art.30 - Presentazione delle domande e istruttoria

Art.31 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nel campo del Terzo Settore

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

Art.33 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali

Art.34 - Richieste di concessione in uso per periodi brevi per manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza, simili.

Art.35 - Rinnovi contrattuali

Art.36 - Scioglimento del rapporto contrattuale

Art.37 - Normativa transitoria

### **CAPO IV**

#### **CONCESSIONE IN USO IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Art.38 - Oggetto

Art.39 - Finalità

Art.40 - Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali

Art.41 - Forme di gestione degli impianti sportivi

Art.42 - Modalità di affidamento

Art.43 - Procedura di affidamento

- Art.44 - Requisiti dei soggetti interessati
- Art.45 - Criteri per l'affidamento
- Art.46 - Modalità particolari di gestione connesse a interventi di soggetti terzi
- Art.47 - Convenzione
- Art.48 - Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi
- Art.49 - Canone di concessione
- Art.50 - Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione
- Art.51 - Cause di revoca della convenzione e modifica canone
- Art.52 - Relazione annuale sulla gestione degli impianti sportivi
- Art.54 - Disposizioni transitorie e di rinvio

## **CAPO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 1**

##### **Finalità e oggetto**

Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di San Demetrio né Vestini 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.

#### **Articolo 2**

##### **Uso dei beni immobili comunali**

1. Il Comune di San Demetrio né Vestini 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;
- gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
- le sedi comunali;
- le sedi espositive e museali;
- gli impianti sportivi;
- gli edifici scolastici in attività;
- gli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- i MAP realizzati a seguito del terremoto del 2009.

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.

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

### **Articolo 3**

#### **Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico**

1. Devono essere osservate le prescrizioni attualmente in vigore previste dal Dlgs. n.42/2004 e smi in merito all'utilizzo, anche nel caso di concessione in uso e di locazione, di beni pubblici di interesse culturale indipendentemente dalla durata della concessione o della locazione.

2. Gli schemi contrattuali predisposti dovranno tenere in considerazione le prescrizioni della normativa in vigore, le sue evoluzioni e modifiche.

### **Articolo 4**

#### **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 conforme atto deliberativo della Giunta Comunale.

c. La concessione ha la durata non superiore a (6 anni) anni e può essere sempre revocata per sopravvenienti interessi dell'Amministrazione Comunale.

d. Il canone concessorio è determinato sulla base di una perizia di stima redatta dal competente UTC ed aggiornato automaticamente e annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT.

e. L'occupazione del demanio stradale è consentita solo previo rilascio di autorizzazione da parte dell'UTC secondo le modalità e la procedura prevista dal Regolamento comunale che disciplina l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche e comporta il pagamento del canone concessorio di occupazione di suolo pubblico.

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.);
- d) Contratto di concessione onerosa limitatamente ai MAP;

Verranno predisposti al tal fine i contratti tipo da sottoporre a periodica revisione per effetto di eventuali modifiche di disposizioni normative.

Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.

## **Articolo 5**

### **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, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'UTC, 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, nonché quelli alle strutture fisse, per la realizzazione di costruzioni ed ogni altra opera, materiale (prestazione d'opera volontaria), destinata ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile;

2. La Giunta Comunale, per quanto concerne i locali ad uso commerciale ed educativo, 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.

## **CAPO II**

### **CONTRATTI E CONCESSIONI IMMOBILI COMUNALI**

## **Articolo 6**

### **Beni ad uso abitativo**

1. L'assegnazione e la gestione contrattuale dei beni ad uso abitativo, nello specifico MAP, sono disciplinati dalle norme vigenti.

## **Articolo 7**

### **Beni ad uso non abitativo**

1. L'UTC effettua la ricognizione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale al fine di individuare le proprietà disponibili ad essere locate o concesse e provvede alla determinazione del canone base applicabile a ciascuna unità locabile.

2. Le attività svolte nelle unità locate devono essere compatibili con la sua destinazione d'uso urbanistica e catastale. Nel caso in cui sia necessaria una modifica delle stesse ai fini dell'esercizio dell'attività del conduttore o concessionario questo vi provvederà a sue spese durante l'esecuzione del contratto.

## **Articolo 8**

### **Fondi agricoli**

1. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modifiche.

## **Articolo 9**

### **Concessioni gratuite e comodati**

1. In casi eccezionali da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuitamente, con delibera della Giunta. Potranno usufruire di tali eccezionali condizioni esclusivamente i soggetti non a fini di lucro.

2. Il comodato e la concessione gratuita prevedono il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, 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 comodatario o concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste dal comodatario. 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 comodatario o concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

6. Ai comitati cittadini no profit regolarmente costituiti e registrati all'Agenzia delle Entrate, nonché iscritti all'albo comunale delle Associazioni, vengono concessi i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione comunale ad uso gratuito. Rimangono invariate tutte le altre disposizioni previste dal regolamento anche per gli stessi comitati. In caso di più richieste per lo stesso immobile di proprietà dell'Amministrazione comunale i comitati civici, regolarmente costituiti e registrati all'Agenzia delle Entrate, nonché iscritti all'albo comunale delle associazioni, hanno diritto di prelazione nella concessione.

## **Articolo 10**

### **Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario**

1. I contratti di locazione, concessione in uso, comodato, subconcessione, subcomodato e sublocazione, dei beni comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico del utilizzatore:

a. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo (solo in caso di locazione o concessione onerosa);

b. l'obbligo di esecuzione dei lavori che il concessionario, conduttore o comodatario ha dato la disponibilità ad effettuare, con la relativa tempistica.

c. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato, qualora così concordato. Per manutenzione ordinaria si fa riferimento alle opere e spese descritte all'art. 32 comma 6 del presente Regolamento.

d. l'intestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze (TARI inclusa) ovvero il rimborso delle stesse (se del caso pro quota) al Comune. Nel caso in cui sia possibile tecnicamente, il titolare di concessione/contratto pluriennale è tenuto ad installare o volturare, a proprio carico, i contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia e per l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio.

e. il pagamento delle spese di gestione, comprese le eventuali spese inerenti le parti comuni. È possibile da parte dell'Amministrazione la determinazione di quota forfetaria di spesa per consumi.

f. la stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso. Ciò in quanto i concessionari rispondono in via diretta dei danni a persone o cose (compreso l'immobile concesso in uso) assumendo ogni responsabilità civile, penale derivante dall'esercizio dell'attività da parte degli stessi e dell'eventuale personale dai medesimi designato o a qualsiasi titolo impiegato.

g. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

h. Il concessionario, conduttore o comodatario avranno il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale;

2. Qualora si renda necessaria l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati riferite alla specifica attività esercitata il concessionario, conduttore o comodatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisizione, sistemazione, montaggio e alla rimozione alla conclusione del rapporto concessorio.

a) Le operazioni di montaggio e rimozione di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni, onde evitare danni agli immobili, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari, conduttori o comodatari medesimi.

b) Il concessionario, conduttore o comodatario è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati all'immobile o agli arredi, eventualmente già presenti, durante il periodo d'uso.

c) Il concessionario, conduttore o comodatario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel periodo d'uso in connessione alle attività svolte.

3. 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 successive modifiche ed integrazioni.

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.

4. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del Dlgs n.42/2004 (Codice per i Beni culturali) e le prescrizioni fornite in proposito dalla competente Sovrintendenza.

## **Articolo 11**

### **Modalità di scelta del contraente**

1. I contratti con i quali l'Amministrazione Comunale concede, in uso, in locazione, in affitto o in concessione onerosa di beni immobili che rivestono particolare importanza e valore sono, di norma, affidati mediante procedura di pubblica evidenza o mediante pubblico incanto.

2. L'aggiudicazione avverrà in prevalenza con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

3. Il bando definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto:

a) del progetto per l'utilizzo dell'immobile;

b) del maggior canone offerto, in relazione al prezzo posto a base d'asta;

4. Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori definiti dall'UTC.

## **Articolo 12**

### **Clausole di partecipazione all'asta**

1. Il bando di gara di cui all'art. 11 prevede le seguenti clausole condizionanti l'ammissione:

a) deposito cauzionale infruttifero e/o assegno circolare non trasferibile a favore del Comune di San Demetrio né Vestini pari al 10% del canone annuale posto a base d'asta.

Detto importo verrà restituito, a tutti i partecipanti, al termine della procedura di espletamento dell'asta. Nel caso di aggiudicazione, verrà versata dall'aggiudicatario una somma a titolo di deposito cauzionale infruttifero, oppure verrà costituita apposita polizza fideiussoria che preveda il pagamento entro 15 gg., a semplice richiesta, con la rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per una somma pari a quella del deposito cauzionale.

Nel caso debbano essere eseguiti dei lavori rilevanti di recupero da parte del concessionario il deposito cauzionale potrà essere determinato tenendo in considerazione l'ammontare degli stessi e la durata della relativa concessione.

Nel caso di rinuncia alla concessione da parte dell'aggiudicatario il deposito è introitato dall'Amministrazione;

b) diritto di prelazione a favore del precedente concessionario purché risulti in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori, e abbia partecipato alla procedura di evidenza pubblica. Il diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della nota con la quale l'Amministrazione trasmette il verbale di gara e le condizioni economiche dell'offerta che, provvisoriamente, è risultata aggiudicataria e che costituisce il nuovo canone concessorio.

### **Articolo 13**

#### **Stipulazione degli atti di concessione-locazione**

1. Nel caso di aggiudicazione con procedura di evidenza pubblica, e/o pubblico incanto la sottoscrizione della concessione-contratto di locazione interviene nei successivi trenta giorni.

2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata, ricorrendone i presupposti, nella forma della concessione amministrativa tipica. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;

b) la durata della concessione e la possibilità di revoca anticipata per ragioni di pubblico interesse.

3. Qualora, nella data e nell'ora fissata per la sottoscrizione dell'atto, a seguito di comunicazione formale trasmessa con almeno 10 giorni di preavviso, il soggetto scelto secondo le procedure dell'articolo 11 non si presenti, l'Amministrazione, in mancanza di valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ovvero revoca la concessione ed introita la cauzione depositata in sede di gara. Con identica procedura convoca il soggetto secondo classificato. Nel caso di ulteriore mancata stipula l'Amministrazione dà luogo allo scorrimento della graduatoria ovvero, nel caso non vi fosse alcun interessato, indice una nuova gara o procede a trattativa privata.

4. La stipulazione dei contratti, compete di norma al responsabile dell'Ufficio di cui all'Art. 5 comma 1, del presente sulla base di apposito schema dallo stesso predisposto e allegato alla delibera di Giunta.

5. La Segreteria cura la formalizzazione dei contratti, di cui ai commi precedenti, la repertoriazione e la registrazione degli stessi.

### **Articolo 14**

## **Condizioni della concessione**

1. Il canone di concessione è quello risultante dall'atto di aggiudicazione ovvero quello risultante dalle stime predisposte dall'UTC e approvate dalla Giunta se si procede a trattativa privata; lo stesso è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nella misura massima consentita dalla legge (fino al 100%).

2. È fatto espresso divieto di:

a) cedere la concessione, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo o comunque farne uso irregolare fatta salva, previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione, l'ipotesi di prosecuzione dell'attività in cui non venga mutata la destinazione d'uso dell'immobile. In tale ipotesi, il rapporto prosegue con il nuovo concessionario;

b) mutare il progetto di utilizzo del bene indicato nell'eventuale fase di gara e nella concessione;

3. La durata della concessione è stabilita ordinariamente in sei anni. In presenza di particolari esigenze dell'Amministrazione può essere stabilito un termine inferiore. È data facoltà al concessionario di rinunciare alla concessione prima della scadenza, con preavviso di sei mesi, da comunicare con raccomandata A.R. Nel caso in cui non venga rispettato il termine anzidetto, il deposito cauzionale è introitato dall'Amministrazione quale penale;

4. Può essere stabilito un termine superiore a sei anni, ove il concessionario si obblighi ad eseguire, previo consenso dell'Amministrazione, consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione;

5. Per interventi di miglioria o di manutenzione straordinaria, in ogni caso assentiti ed approvati, l'Amministrazione potrà disporre il rimborso o l'indennizzo al concessionario, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto, al momento del rilascio;

6. È comunque escluso il tacito rinnovo. Alla prima scadenza (dopo 6 anni) la concessione potrà essere rinnovata con il concessionario in regola con il pagamento dei canoni. Al dodicesimo anno l'immobile dovrà essere rimesso sul mercato sulla base di quanto previsto dall'articolo 11.

7. nel caso di locazione di immobili disponibili ad uso abitativo valgono per la durata le prescrizioni di cui all'art. 5 della Legge n. 431/1998 e per immobili ad uso commerciale le disposizioni di cui all'art. 27 della legge n. 392/1978.

## **Articolo 15**

### **Garanzie cauzionali**

1. Il contratto di concessione/ locazione 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 di concessione.

2. La cauzione di cui sopra, di norma pari a tre mensilità del canone, determinato ai sensi dell'art. 5 comma 1, 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. 5 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 fidejussoria, 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, II comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Nel caso in cui il concessionario si sia impegnato ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria necessari e funzionali al godimento del bene affidato dovrà essere presentata una cauzione per l'esecuzione degli stessi mediante una delle seguenti forme:

a) mediante deposito in contanti;

b) 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.

Nelle concessioni di valorizzazione detta cauzione dovrà essere proporzionale sia all'ammontare degli investimenti che al canone annuo per la durata della concessione.

Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

3. Atteso che l'utilizzo del bene concesso comporta, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questi è tenuto a produrre, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto con effetti dalla sottoscrizione stessa, relativa polizza R.C. alla Amministrazione Comunale che garantisca anche i danni all'edificio di qualsiasi natura, i danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione degli immobili, e dalla manutenzione a suo carico.

4. Nel caso di locazione di immobili ad uso commerciale o ad uso abitativo si useranno le prescrizioni di cui all'Art. 11 della Legge 392/1978 salvo eventuali deroghe compatibili con la vigente norma.

## **Articolo 16**

### **Interventi migliorativi autorizzati, relative spese sostenute dal concessionario**

1. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

2. Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione salvo i casi di immobili che si trovano in condizioni manutentive particolari nel qual caso sarà possibile rimborsare da parte dell'Amministrazione le spese autorizzate e regolarmente sostenute, previa esibizione e verifica delle relative fatture.

Le eventuali opere realizzate sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.

Questa eventualità si applica, altresì, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

## **Articolo 17**

### **Interventi non autorizzati**

1. Con riguardo alle spese relative ad interventi non autorizzati, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali fatto salvo il risarcimento dei danni.

2. Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

## **Articolo 18**

### **Consegna e riconsegna**

1. Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio dal quale emerga lo stato dell'immobile.

2. Qualora venga disposta una consegna provvisoria al fine di procedere, da parte del concessionario all'esecuzione di lavori facendosene carico, l'utilizzatore dovrà produrre, una volta eseguiti gli stessi, una apposita dichiarazione di ultimazione sulla base di capitolato sottoposto all'approvazione del Servizio comunale competente producendo, se del caso, la conseguente certificazione prevista dalle vigenti normative in materia impiantistica.

3. L'Amministrazione comunale può provvedere alla conservazione di una copia delle chiavi, onde far fronte ad eventuali interventi in via d'urgenza.

## **Articolo 19**

### **Decadenza e Revoca della concessione/contratto**

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di concessione e dal contratto nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di decadenza/revoca della concessione o di risoluzione del contratto.

2. In particolare la concessione decade ovvero il contratto si risolve qualora il concessionario, conduttore o comodatario:

a) abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo senza previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione. In caso di autorizzazione il rapporto prosegue con il nuovo concessionario, conduttore o comodatario;

b) abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto uso irregolare;

c) si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a proprio carico per un periodo superiore a sei mesi (in caso di locazione ovvero concessione onerosa);

d) non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico dal contratto;

e) abbia violato le clausole di tutela e conservazione del bene qualora lo stesso sia dichiarato di interesse storico-artistico;



f) abbia violato le norme sulla sicurezza e antincendio qualora previste dalle norme di settore. In ogni caso l'Amministrazione può revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

3. L'Amministrazione dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario/conduuttore/comodatario, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene e ne conserva la documentazione.

## **Articolo 20**

### **Rinnovi contrattuali/concessioni**

1. Le concessioni disciplinate dal presente regolamento non si rinnovano tacitamente.

2. Il concessionario, entro i 6 mesi precedenti la data di scadenza contrattuale, rivolge all'Amministrazione istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

3. per le locazioni di immobili urbani ad uso abitativo ed ad uso diverso valgono le prescrizioni di cui alle leggi speciali (L. 431/1998; L. 392/1978).

## **Articolo 21**

### **Lavori di manutenzione**

1. Sono a carico del concessionario/conduuttore/comodatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri accessori di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ed in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, tasse e tariffe. Qualora sia tecnicamente possibile il concessionario/conduuttore/comodatario dovrà provvedere all'intestazione diretta di tutte le utenze.

2. Qualsiasi intervento che debba essere eseguito dal concessionario, conduuttore o comodatario dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione quale proprietario dell'immobile, con l'obbligo di dotarsi di tutti gli atti autorizzativi sotto il profilo urbanistico edilizio.

## **Articolo 22**

### **Concessioni di valorizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 35 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate preferibilmente con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;

b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;

c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;

d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.

5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. né le norme sulla locazione.

6. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

## **Articolo 23**

### **Gestioni condominiali**

1. Il Comune di San Demetrio né Vestini è condomino quando è proprietario di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.

2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile, dalle norme contenute nella normativa sulla comunione, nonché dagli artt. dal 62 al 71 delle “Disposizioni per l’Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie”, di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 318.

3. La partecipazione all’assemblea condominiale per le spese straordinarie è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, dall’UTC.

4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore del rappresentante legale del condominio sono effettuati sulla base dei bilanci preventivi e consuntivi approvati dalle assemblee condominiali.

5. In caso di mancata nomina dell’amministratore del condominio, quando essa sia necessaria, ai sensi dell’art. 1129 del Codice Civile ed in assenza del regolamento di condominio di cui all’art. 1138 del Codice Civile, il Responsabile UTC può convocare l’assemblea condominiale ai sensi dell’art. 66 secondo comma delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

## **Articolo 24**

### **Poteri della Giunta**

1. La Giunta può procedere ad assegnare immobili di cui agli articoli precedenti. Essa deve annualmente inviare al Consiglio l’elenco degli immobili concessi, indicando il nominativo dei beneficiari, il canone applicato, la superficie, la durata ed il termine dell’assegnazione.

Di norma essa provvederà all’invio in occasione della presentazione del bilancio di previsione.

2. Per quanto riguarda le concessioni di valorizzazione di cui all’articolo 22, il Consiglio Comunale approverà congiuntamente sia il Programma delle Alienazioni Immobiliari sia il Piano delle Valorizzazioni predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati:

a) i beni immobili di cui si prevede la valorizzazione;

b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, valore di massima, obiettivi ed ulteriori elementi rilevanti per la valorizzazione).

Il Piano delle valorizzazioni Immobiliari costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell’articolo 42, comma 2, lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

## **Articolo 25**

### **Disciplina rapporti in corso**

1. Le disposizioni di cui al CAPO I del presente regolamento si applicano agli atti di concessione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso (locazioni, concessioni e/o comodati) conservano la loro validità fino alla loro scadenza a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattualmente assunti.

2. Per i rapporti di concessione in corso e riguardanti immobili ad uso diverso dall'abitazione non è ammissibile la cessione del contratto, prevista dall'articolo 36 della legge 392/1978, se non preventivamente assentita dall'Amministrazione.

## **CAPO III**

### **IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE**

## **Articolo 26**

### **Principi e finalità**

1. Il Comune di San Demetrio né Vestini 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.

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 San Demetrio né Vestini; 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.

## **Articolo 27**

### **Requisiti soggettivi per l'assegnazione**

1. Possono, in particolare, per le finalità di cui all'art. 39 comma 1 essere concessionari di beni immobili comunali:

a) Alle organizzazioni di volontariato;

b) Le cooperative sociali;

c) Le Associazioni iscritte Albo Comunale delle libere forme associative;

d) Ogni altra forma di Associazione/Organizzazione o Comitato iscritta ad albi Nazionali e/o Locali.

f) A prescindere dalla forma giuridica assunta, ai sensi dell'art.11 del D. Lgs. 4/12/1997 n.460, le ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;

g) 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.

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, purchè 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.

## **Articolo 28**

### **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 art. 27, 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. 5 del capo I, secondo le finalità perseguite e sotto riportate:

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

## **Articolo 29**

### **Avviso Pubblico per concessione di beni immobili**

1. La Giunta annualmente decide di procedere all'assegnazione di immobili disponibili o tramite l'Avviso Pubblico di cui in appresso ovvero con raccolta delle istanze di spazi una volta all'anno indicativamente a inizio anno, l'Avviso deve essere pubblicizzato attraverso tutti i mezzi a disposizione del Comune (Sito Internet, URP, Albo Pretorio, Manifesti, ecc.).

2. Nella domanda di partecipazione all'Avviso possono essere indicati, in ordine di preferenza, fino a tre immobili fra quelli disponibili.

3. È consentita la presentazione di un'unica domanda da parte di due o più Associazioni.

4. Rimane impregiudicata la possibilità della Giunta di concedere in uso degli immobili comunali prescindendo dalla pubblicazione dell'Avviso pubblico di cui al comma 1 dell'art. 29, fatta salva, in ogni caso, l'istruttoria della domanda secondo le modalità di cui al successivo art. 30.

## **Articolo 30**

### **Presentazione delle domande e istruttoria**

1. Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, devono essere presentate al Servizio Patrimonio e al Servizio competente in relazione all'attività svolta. Nel caso in cui si convenga per la pubblicazione dell'Avviso le stesse andranno presentate entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso. Nel caso in cui la Giunta decida di non procedere tramite l'Avviso di cui all'articolo precedente l'istruttoria delle domande avverrà indicativamente una volta all'anno indicativamente a inizio anno con riferimento alle istanze pervenute.

2. La fase istruttoria è curata dalla Commissione di cui all'art. 33 secondo comma.

La fase istruttoria consisterà nelle seguenti attività:

- verifica sussistenza requisiti soggettivi di cui al precedente art. 27, sulla base di istruttoria dell'UTC in relazione all'attività svolta, secondo i requisiti di cui art. 28;

- verifica canone di mercato sulla base di dell'UTC e proposta di eventuale percentuale di riduzione alla Giunta;

- esame progetti di attività presentati;

- predisposizione graduatoria di merito.

3. la fase istruttoria deve essere portata a termine nei successivi 60 giorni dalla scadenza dei termini previsti sull'Avviso pubblico per la presentazione delle domande ovvero entro 60 giorni dal termine ultimo previsto per la raccolta delle istanze una volta all'anno indicativamente a inizio anno. Nella fase istruttoria dovrà essere tenuta in considerazione la tipologia specifica dell'immobile richiesto onde valutare in modo adeguato e diversificato la richiesta di singoli locali rispetto alla richiesta di fabbricati ovvero di complessi immobiliari più complessi ed articolati (sia nella loro interezza che rispetto a porzione degli stessi).

L'assegnazione è deliberata dalla Giunta Comunale che individua le associazioni beneficiarie e l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone, calcolato ai sensi dell'art. 5. Le Associazioni già detentrici di immobili comunali in virtù di contratto scaduto godono del diritto di prelazione sugli stessi immobili, a parità di punteggio con le altre Associazioni.

4. Le domande presentate da Associazioni che, sulla base di un rapporto contrattuale in corso di validità, detengono immobili di cui l'Amministrazione comunale ha la necessità di riottenere la disponibilità, beneficiano del medesimo diritto di prelazione di cui al comma precedente, per altri immobili.

5. A conclusione delle procedure di assegnazione nel caso di Avviso Pubblico, l'elenco degli immobili eventualmente non assegnati viene comunicato alle Associazioni che hanno presentato domanda e che sono rimaste escluse. Queste, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, possono chiederne l'assegnazione che viene decisa in base a quanto previsto ai commi che precedono.

## **Articolo 31**

### **Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore di cui all'art. 31**

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore, (così come individuati dall'art. 27) 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 apposita perizia estimativa effettuata dall'UTC secondo la previsione di cui all'art. 5 del capo I.
2. Alla suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, potranno essere applicate le percentuali di riduzione di seguito indicate nell'art. 32.

## **Articolo 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. 5 del Capo I, potrà essere valutata sulla base delle seguenti condizioni agevolative:
  - Riduzione fino al 50 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore (così come individuati dall'Art. 27) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, alle persone con disabilità, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
  - Riduzione fino al 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 lettere dalla a) alla i);
  - Riduzione fino al 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. 5 del capo I.

Le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al 80 % e vengono proposte, caso per caso, dalla Commissione (come costituita in base all'articolo seguente) e devono essere approvate dalla Giunta Municipale.

La Giunta Municipale, 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, dell'istruzione e dello sport/tempo libero, può estendere la riduzione fino al 100%.

L'elenco dei soggetti beneficiari della riduzione al 100%, sarà annualmente aggiornato dalla Giunta Municipale e sottoposto al Consiglio Comunale, come previsto dall'art. 24 comma primo.

Sarà inoltre possibile valutare la riduzione del 100% del canone concessorio a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria durante tutto il periodo della durata della concessione stessa.



Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria vengano eseguiti dal Comune di San Demetrio né Vestini, il concessionario dovrà versare l'intero canone concessorio.

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 22 del Capo Secondo (Concessione di valorizzazione) in relazione alla possibilità di concedere in uso a soggetti del Terzo Settore immobili, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione.

In tal caso le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate preferibilmente con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

2. La proposta di determinazione della riduzione canone di cui sopra dovrà essere formulata dalla Commissione, in relazione all'istruttoria effettuata dall'UTC avuto riguardo, inoltre ai fini della valutazione della sussidiarietà, ai seguenti elementi:

- a) Rilevanza dei fini istituzionali, valutata in rapporto alle esigenze e ai problemi attuali della comunità;
- b) Numero degli aderenti e dei beneficiari dell'attività;
- c) Possibilità di fruizione, da parte della cittadinanza, dei beni assegnati e suo eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
- d) livello di affidabilità dell'Ente o Associazione, giudicato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti, ecc.;
- e) livello di radicamento dell'Associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altre Amministrazioni.
- f) dimensione economica del bilancio del richiedente
- g) attività e/o servizi dell'Ente presso gli immobili in questione offerti a titolo completamente gratuito, con richiesta di contributo oppure a pagamento.
- h) condivisione di locali da parte di Associazioni come ulteriore incentivo alla loro collaborazione, alla ottimizzazione nell'uso degli spazi anche ai fini della riduzione delle spese gestionali.

3. Ciascuna deliberazione di Giunta dovrà approvare il canone di mercato dell'immobile e il canone ridotto sulla base dei criteri e delle modalità indicate dal presente regolamento.

Dovrà inoltre indicare gli impegni assunti dal concessionario a fronte del vantaggio economico riconosciuto dall'Amministrazione comunale.

4. La differenza tra l'importo del canone di mercato e l'importo effettivamente dovuto rappresenta il vantaggio economico attribuito dal Comune agli Enti del terzo Settore, in relazione al corrispondente beneficio che dallo svolgimento delle attività di queste ultime la comunità di San Demetrio né Vestini consegue.

5. L'accertamento dell'entrata relativa ai canoni sarà commisurato all'importo effettivamente dovuto dal concessionario.

6. 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.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso.

Le spese di manutenzione ordinaria sono, quindi, quelle che garantiscono la continuità nell'uso e la tenuta in efficienza dell'immobile.

Esse devono possedere questi elementi fondamentali:

- utilità: rendono possibile il godimento del bene durante il periodo della concessione, in conformità all'uso pattuito. Sono quindi quelle connesse all'uso dell'immobile e che ne prevengono le alterazioni;
- prevedibilità e ricorrenza: sono connesse ad un godimento normale, secondo la comune esperienza e la comune diligenza;
- entità: sono da verificare sia in termini materiali (caratteristiche dell'intervento) che in termini economici (costi) per cui si ha manutenzione straordinaria tutte le volte che si tratti di sostituzioni di parti essenziali e, in generale, di opere che incidono sulla struttura del bene, sulla sua sostanza e sulla sua destinazione e che, pertanto, rendono a tali fini necessarie delle spese di importo elevato.

In particolare per manutenzione ordinaria si intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti) ;
- pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- mantenimento in efficienza e in sicurezza, riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie che, in ogni caso, costituiscano interventi di modesta entità nonché tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del concessionario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile concesso. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza così da poterlo riconsegnare al

Comune di San Demetrio né Vestini, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura dell'Associazione concessionaria così come le eventuali spese condominiali, di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo pozzi neri, manutenzione del verde eventualmente presente, e le spese derivanti da altri servizi comuni.

L'Associazione inoltre, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuta a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 s.m.i. 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 luoghi). L'Associazione 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 s.m.i.

L'Associazione 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.

### **Articolo 33**

#### **Criteri e procedimento di assegnazione dei locali**

1. I beni immobili di cui all'art. 2 sono concessi con provvedimento della Giunta ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi che presentano una domanda di assegnazione degli spazi, la cui istruttoria si è conclusa favorevolmente.

In particolare, l'istruttoria sarà realizzata in relazione alla domanda presentata, che deve contenere:

- a) elementi utili ad individuare il soggetto richiedente (nome dell'Ente, legale rappresentante, responsabili operativi);
- b) dichiarazione circa l'attività che si intende svolgere negli spazi eventualmente affidati;
- c) dichiarazione circa la necessità o meno di un utilizzo esclusivo, e in caso di richiesta di condivisione dei locali, indicazione eventuale del nominativo delle associazioni con cui condividerli.
- d) elementi utili ad individuare l'attività svolta dall'Ente desumibili dallo Statuto e dall'atto costitutivo;

- e) numero dei soci e criteri di ammissione ed esclusione degli aderenti;
- f) rendiconto economico, approvato dai soci, delle entrate e delle spese effettuate nell'anno finanziario precedente;
- g) relazione illustrativa del programma annuale adottato dagli organi statutari, con descrizione degli obiettivi, delle azioni, delle fasi di realizzazione e delle relative tempistiche;
- h) dichiarazione da cui risulti se l'Ente abbia o meno a disposizione altri locali adeguati;
- i) dichiarazione di presa visione e di accettazione delle disposizioni del presente regolamento;
- l) dichiarazione circa eventuali contributi ricevuti;

2. È istituita la Commissione per la valutazione delle richieste di concessione di sedi per le Associazioni con i compiti di predisporre per la Giunta una istruttoria completa per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati, e di valutare, con scadenza annuale, il corretto e appropriato utilizzo degli immobili locati da parte dei soggetti beneficiari. In caso vengano riscontrati danni materiali all'immobile si potrà provvedere alla revoca del beneficio concesso.

La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta dall'UTC ed è composta dai Responsabili nominati dagli Assessorati di riferimento.

3. La Commissione, come sopra composta, valuterà la richiesta di assegnazione locali inoltrata da soggetti appartenenti al Terzo Settore, e indicherà, rispetto al riferimento dell'UTC con la determinazione del canone unitamente agli altri aspetti di natura tecnica (compresi quelli collegati all'esecuzione di lavori nei locali da assegnare, coadiuvato dagli altri Servizi Tecnici del Comune) e rispetto alla verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi compiuta dal Servizio nel cui ambito ricade l'attività esercitata, la possibile percentuale di abbattimento del canone. La Commissione valuterà a tal fine:

- a) Se l'Ente abbia già svolto attività simili con il Comune o con altre Amministrazioni ed eventualmente con quali risultati ed esperienze.
- b) Se la struttura sociale disponga di persone e mezzi sufficienti per garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere.
- c) Se l'ambito in cui viene a ricadere l'attività dell'Ente copra zone della Città sfornite di strutture simili o comunque sia di rilevante interesse locale.
- d) Se l'Ente benefici di contributi o altre forme di agevolazione da parte di Enti pubblici o abbia fatto domanda per ottenerne, e, in caso affermativo, quale sia l'ammontare dei medesimi.

4. Se l'istruttoria avrà esito positivo, si procederà alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta con allegato schema contrattuale (UTC) e alla successiva comunicazione alla controparte. Se l'esito positivo è condizionato all'esecuzione di lavori nei locali da assegnare, nel deliberarne la concessione in Giunta, si dovranno prevedere i lavori e la tempistica della loro esecuzione. In caso di esito negativo dell'istruttoria da parte della Commissione, verrà comunicato detto esito alla Giunta e successivamente alla decisione da parte della stessa si effettuerà la comunicazione alla controparte motivando le ragioni dello stesso.

5. Per eccezionali e motivate esigenze connesse a progetti di particolare rilevanza o in relazione ad un concreto ed attuale interesse dell'Amministrazione Comunale si potrà procedere, mediante provvedimento della Giunta, all'assegnazione di immobili in deroga a quanto previsto dai commi precedenti.

Le deliberazioni di concessione degli immobili predetti dovranno indicare le motivazioni della deroga rispetto alla procedura ordinaria di assegnazione.

6. L'Amministrazione Comunale tramite la Commissione di cui al comma precedente, con esclusione dei rappresentanti del Terzo Settore, verifica annualmente lo stato delle assegnazioni. A tale scopo, gli Enti concessionari sono tenuti a inviare al Servizio nel cui ambito ricade l'attività esercitata, entro il mese di marzo di ogni anno una relazione annuale sulla gestione dell'immobile concesso contenente i seguenti elementi:

- a) dichiarazione aggiornata del numero degli associati aderenti;
- b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate, con specifico riferimento a quelle svolte nei locali in concessione ai sensi del presente regolamento, e, per queste ultime, indicazione specifica di quelle effettuate dietro il pagamento di un corrispettivo;
- c) eventuali variazioni dello statuto formalmente adottate.
- d) l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'immobile, i costi sostenuti per le utenze e i servizi;
- e) verifica assolvimento degli obblighi contrattuali (canoni).

Indicativamente entro il mese di Maggio di ogni anno, la Commissione si riunisce per valutare i documenti di cui al comma precedente.

La Commissione può inoltre effettuare o far effettuare da personale comunale indagini periodiche presso gli Enti assegnatari onde verificare lo stato degli immobili o la rispondenza di quanto affermato nelle dichiarazioni presentate.

La Commissione si riserva di proporre alla Giunta di modificare il canone di concessione qualora venissero meno le condizioni che hanno generato l'abbattimento ai sensi dell'art. 32 comma 1 del presente Regolamento.

## **Articolo 34**

### **Richiesta di concessione in uso per periodi brevi per manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza, e simili.**

1. Nel caso di concessione in uso di locali per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Sindaco almeno 30 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 l'attività che si intende svolgere.

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. L'istruttoria della delibera da sottoporre direttamente alla Giunta (senza passaggio in Commissione intersettoriale) sarà predisposta dal Servizio competente per materia.

3. In ogni caso avranno la priorità le manifestazioni, mostre o iniziative, aventi interesse per l'intera cittadinanza.

4. La durata di tali concessioni non potrà di norma superare complessivamente i 30 giorni.

5. È stabilito l'uso gratuito in caso di richiesta da parte degli enti del Terzo Settore, così come individuati dall'art. 27, che intendano svolgere attività/iniziativa non a scopo di lucro. Nel caso in cui questo elemento non si configuri, si prevede il pagamento di un'indennità giornaliera, quantificata con le modalità determinate nell'art. 5, opportunamente computata rispetto al periodo di occupazione convenuto.

6. Anche per le concessioni di breve durata, l'onere della sicurezza è a carico dei concessionari.

## **Articolo 35**

### **Rinnovi contrattuali**

1. I soggetti operanti nel campo del Terzo Settore così come individuati dall'art. 27, assegnatari, entro i 6 mesi precedenti la data di scadenza contrattuale, rivolgono al Servizio nel cui ambito ricade l'attività esercitata istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.
2. La procedura per la concessione del rinnovo è la stessa prevista dall'art. 32 del presente regolamento per le nuove assegnazioni.

## **Articolo 36**

### **Scioglimento del rapporto contrattuale**

1. Si verifica la decadenza della concessione qualora il soggetto assegnatario:
  - a) non rispetti uno o più degli obblighi di cui all'articolo 19 o la motivata mancata inclusione negli elenchi di cui all'articolo 27;
  - b) venga sciolto;
  - c) non eserciti alcuna attività per almeno un anno;
  - d) in caso di cessione non autorizzata dei locali, anche in parte, a terzi;
  - e) nel caso in cui i locali stessi vengano usati per scopi diversi da quelli appalesati nella concessione;
  - f) nel caso in cui nei locali non vengano eseguiti i lavori o la manutenzione concordata;
  - g) qualora i locali in uso siano stati gravemente danneggiati e non si sia provveduto al ripristino degli stessi;
  - h) per morosità oltre i sei mesi;

Nei casi di cui alle lettere f), g), h) il concessionario viene diffidato ad adempiere ai propri obblighi entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

## **Articolo 37**

### **Normativa transitoria**

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente capo , purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo. I soggetti che risulteranno non in regola con i requisiti avranno la possibilità di adeguarsi entro il termine di un anno. Scaduti i termini, si potrà procedere alla revoca degli spazi assegnati.
2. Annualmente la Giunta informerà il Consiglio comunale sulla attività di gestione delle norme del presente Regolamento predisponendo l'elenco di cui all'art. 24 primo comma.

**CAPO IV**  
**AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI**  
**PROPRIETÀ COMUNALE**

**Articolo 38**

**Oggetto**

1. Il presente capo disciplina nello specifico le modalità di affidamento degli impianti sportivi di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, realizzati per un uso prevalentemente sportivo e attrezzati per una o più attività sportive, esercitate anche a livello agonistico al fine di migliorare, attraverso il coinvolgimento dell'associazionismo sportivo, la qualità dei servizi e ottimizzare i costi di gestione.

**Articolo 39**

**Finalità**

1. Gli impianti sportivi comunali e le attrezzature in essi esistenti sono improntati alla massima fruibilità da parte di cittadini, di associazioni e società sportive, di federazioni ed enti di promozione sportiva e di scuole, per la pratica di attività sportive, ricreative e sociali volte a favorire e valorizzare la cultura dell'associazionismo sportivo, espressione del territorio e senza finalità di lucro.

2. La gestione degli impianti sportivi comunali, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, è finalizzata a realizzare obiettivi di economicità complessiva.

3. L'Amministrazione tende alla realizzazione le seguenti finalità specifiche, che considera di rilevante interesse pubblico:

a) concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dai complessi sportivi;

b) dare piena attuazione all'articolo 8 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive, operanti sul territorio comunale;

c) realizzare, in ossequio al principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione di servizi a valenza sociale con la collaborazione di soggetti quali, tra le altre, associazioni e società sportive dilettantistiche, che sono anche utilizzatori dei servizi, secondo una prospettiva di gestione che può definirsi "partecipata";

d) concorrere alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione e con le attività di altre associazioni;

e) ottenere una conduzione economica degli impianti che favorisca una riduzione progressiva degli oneri a carico dell'Amministrazione.

f) valorizzare il patrimonio impiantistico comunale attraverso la realizzazione di lavori di manutenzione, adeguamento, migliorie degli impianti sportivi dati in concessione.

## **Articolo 40**

### **Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali**

1. Gli impianti sportivi, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tecniche, sono classificati in:
  - a) impianti di base, con rilevanza sportiva e sociale correlata principalmente al contesto locale;
  - b) impianti afferenti ad istituzioni scolastiche, soggetti a particolari modalità di utilizzo.
2. La prima individuazione degli impianti secondo la classificazione di cui al precedente comma 1 può essere rivista periodicamente con provvedimento dell'Amministrazione.
3. Gli impianti di base hanno struttura limitata e sono a servizio della collettività per rispondere alle necessità di promozione sportiva, formazione fisica, attività sociali, agonistiche di base e ludicoricreative, in funzione della loro rilevanza sportiva e sociale correlata al contesto territoriale.
4. Gli impianti sportivi possono essere classificati anche in funzione di particolari caratteristiche correlate ad attività sportive tipiche cui essi sono dedicati.
5. L'utilizzo occasionale degli impianti per attività o per eventi particolari differenti da quelli normalmente svolti in essi non comporta modifica della classificazione generale.

## **Articolo 41**

### **Forme di gestione degli impianti sportivi**

1. Gli impianti sportivi del Comune di San Demetrio né Vestini, di cui all'art. 40 possono essere gestiti nelle seguenti forme:
  - a) direttamente dall'Amministrazione, in economia.
  - b) mediante affidamento in gestione, in via preferenziale, a società ed associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, che abbiano significativo radicamento territoriale e dimostrino capacità gestionale adeguata alle attività da realizzare, individuate nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica o, qualora ne ricorrano i presupposti, direttamente.
  - c) mediante affidamento in gestione a soggetti diversi da quelli di cui al precedente punto b), aventi anche configurazione giuridica in forma imprenditoriale, qualora per la complessità dell'impianto e della sua gestione siano richieste particolari professionalità e specifiche competenze tecniche, nel caso di particolari e significativi investimenti per la ristrutturazione, manutenzione o miglioria dell'impianto, ovvero in caso di realizzazione e gestione di un nuovo impianto sportivo.

## **Articolo 42**

### **Modalità di affidamento**

1. L'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti sportivi avviene nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica.
2. Il servizio di gestione può essere affidato in via diretta, così come previsto dalla l'art. 90, comma 25, della L. 27.12.2002, n. 289 , nei seguenti casi:



a) quando sul territorio di riferimento dell'ente proprietario dell'impianto è presente un solo soggetto che promuova la disciplina sportiva praticabile presso l'impianto, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 39, comma 1;

b) quando le società e le associazioni di promozione sportiva operanti sul territorio su cui insiste l'impianto costituiscono un unico soggetto sportivo;

In questi casi le istanze di concessione dovranno essere presentate alla Commissione Intersettoriale che ne curerà l'istruttoria così come stabilito dall'art. 30 co. 2.

3. L'atto con cui si formalizza l'affidamento in gestione in base al precedente comma 2 esplicita le motivazioni che inducono l'Amministrazione ad operare tale scelta.

### **Articolo 43**

#### **Procedura di affidamento**

1. L'Amministrazione per l'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti indice una selezione da realizzarsi, di norma, con procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

2. La selezione del soggetto cui affidare la gestione di impianti sportivi ai sensi del precedente comma 1 può essere effettuata anche con procedura negoziata, preceduta da gara informale o trattativa diretta, qualora sia rilevabile la prevalenza delle caratterizzazioni di uso pubblico sociale delle attività realizzabili nell'impianto, valutabili in termini di potenzialità delle attività promozionali rivolte alla comunità locale e di finalizzazione al coinvolgimento dei giovani e delle persone anziane nelle attività sportive.

3. Per assicurare la massima pubblicità alla procedura di selezione di cui ai precedenti commi, l'Amministrazione rende nota la propria volontà di affidare la gestione degli impianti sportivi anche mediante ricorso a tecnologie informatiche ed a mezzi di diffusione innovativi.

4. L'affidamento in gestione avviene secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile in base ad elementi diversi, variabili secondo l'impianto e le attività oggetto della gestione, quali, ad esempio, il merito tecnico, la qualità del progetto gestionale, le caratteristiche prestazionali e funzionali delle attività, i servizi complementari, il prezzo, la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti.

5. L'Amministrazione valuta le proposte dei partecipanti alla procedura di selezione chiedendo la presentazione di offerte che esplicitino, anche mediante elaborazioni progettuali:

a) il piano gestionale dell'impianto, con riferimento alle attività sportive tipiche, a quelle manutentive, a quelle organizzative ed a quelle complementari (quadro organizzativo -prestazionale);

b) il relativo piano economico, comprensivo dei quadri di riferimento delle entrate e delle uscite preventivabili (quadro di budget);

c) l'ammontare dell'eventuale canone proposto in relazione all'utilizzo delle strutture e dell'eventuale corrispettivo parziale per la gestione.

d) la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti da realizzarsi durante l'arco della concessione;

6. L'Amministrazione può richiedere ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione di impianti sportivi la formalizzazione di specifiche garanzie sia in relazione alla selezione che alla convenzione

regolante il rapporto conseguente all'affidamento stesso secondo le modalità previste nell'art. 15 del capo II con riferimento alle garanzie cauzionali.

## **Articolo 44**

### **Requisiti dei soggetti interessati**

1. Le società e le associazioni dilettantistiche di cui all'art. 45 lett. b) devono assumere una delle forme di cui all'articolo 90, comma 17, della legge n. 289 del 2002, devono aver ottenuto riconoscimento del CONI ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 28 maggio 2004, n. 136 (Disposizioni urgenti per garantire la funzionalità di taluni settori della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, nella legge 27 luglio 2004, n. 186 ovvero devono essere iscritte in via preferenziale nei Registri delle associazioni come stabilito all'articolo 31 del presente regolamento.

2. L'Amministrazione, fatto salvo quanto stabilito dal successivo comma 3, individua, in relazione ad ogni procedura per l'affidamento in gestione di impianti sportivi a soggetti terzi, disciplinata dall'art. 43, i requisiti che gli stessi devono possedere per dimostrare capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.

3. In ogni caso i soggetti partecipanti alla procedura di selezione devono dimostrare di avere significativo radicamento territoriale nel contesto del sistema sportivo locale, valutabile in base a più elementi dimostrativi della capacità di coinvolgere cittadini e strutture sportive del Comune di San Demetrio né Vestini nelle proprie attività.

4. La determinazione dei requisiti di cui al precedente comma 1, 2 e 3 è finalizzata ad accertare la capacità a contrarre con l'Amministrazione, la capacità tecnica e l'affidabilità organizzativa dei soggetti partecipanti alla procedura di selezione.

5. L'accertamento del possesso dei requisiti deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;

b) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di impianti sportivi, valutabili anche in termini di analogia alle attività da affidare in gestione;

c) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

## **Articolo 45**

### **Criteri per l'affidamento**

1. L'Amministrazione affida in gestione gli impianti sportivi comunali ai soggetti di cui agli artt. 41, e 44 comma 1 e secondo la procedura di cui agli artt. 42 e 43 del presente regolamento nel rispetto dei seguenti criteri generali:

a) garanzia dell'apertura dell'impianto a tutti i cittadini e, per le piscine, la garanzia di adeguati spazi per il nuoto libero;

b) ottimizzazione della gestione sportiva degli impianti, mediante scelta dell'affidatario che tenga conto dell'esperienza nel settore, del radicamento sul territorio nel bacino di utenza dell'impianto, dell'affidabilità economica, della qualificazione professionale degli istruttori, allenatori, operatori utilizzati, della

compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto da affidare in gestione, dell'organizzazione di attività a favore dei giovani, dei diversamente abili e degli anziani;

c) potenzialità di valorizzazione sociale e sportiva degli impianti, sia in relazione ad eventi di portata differenziata sia in ordine al contesto di riferimento della proiezione di attività degli impianti, con attenzione per quello locale, mediante presentazione di progetti di gestione che consentano la valutazione dei profili economici e tecnici e organizzativi della gestione stessa;

d) miglioramento funzionale degli impianti, anche mediante investimenti specifici, ed ottimizzazione delle attività manutentive, mediante presentazione di piani delle manutenzioni e progetti di eventuale riqualificazione dell'impianto;

e) potenzialità e compatibilità delle eventuali attività ricreative e sociali d'interesse pubblico, realizzabili dall'affidatario presso l'impianto, con il normale uso dell'impianto stesso;

f) convenienza economica dell'offerta, da effettuarsi in base alla previa indicazione da parte dell'Amministrazione del canone minimo che si intende percepire e dell'eventuale contributo economico che si intende concedere a sostegno della gestione, anche in funzione della stabilizzazione delle tariffe, dell'uso pubblico dell'impianto, dell'uso da parte delle scuole e delle categorie protette e socialmente più svantaggiate;

g) durata massima dell'affidamento in gestione che preveda criteri di proroga legati agli investimenti che l'affidatario, in accordo con l'amministrazione è disposto a fare sull'impianto; Al fine della valutazione finale per l'assegnazione dell'impianto è definita una tabella per l'assegnazione dei punteggi dove viene individuato, in linea di massima, quanto si dovrà valutare per la concessione dell'impianto. Tale tabella potrà essere adattata di volta in volta in relazione alle varie tipologie di impianti sportivi oggetto di concessione.

2. Per ogni procedura di selezione finalizzata all'affidamento in gestione di impianti sportivi l'Amministrazione può predisporre ulteriori criteri, integrativi e specificativi di quelli definiti nel precedente comma 1, strutturandoli anche in relazione a particolari caratteristiche tecniche o connesse alle attività sportive degli impianti stessi a tal proposito verrà definita una griglia per l'assegnazione dei punteggi.

## **Articolo 46**

### **Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi**

1. L'Amministrazione può fare ricorso a procedure previste dalla normativa vigente che consentano il coinvolgimento di qualificati soggetti privati, anche con configurazione imprenditoriale, per la realizzazione, con risorse proprie degli stessi, di impianti sportivi e per la gestione successiva degli stessi, quali:

a) procedure di finanza di progetto (project financing);

b) procedure di concessione di costruzione e gestione;

c) altre procedure per lo sviluppo di interazioni di partenariato pubblico privato.

2. In relazione alle procedure di cui al precedente comma 1 l'Amministrazione può definire elementi regolativi che consentano ai soggetti gestori di rapportarsi in modo ottimale al sistema sportivo locale, anche valorizzando il contributo operativo e gestionale delle associazioni sportive.

## **Articolo 47**

### **Convenzione**

1. Il rapporto tra l'Amministrazione ed il soggetto individuato come affidatario in base alle procedure di cui agli art. 42 e 43 è regolato da apposita convenzione, a tal proposito viene definito uno schema di convenzione base che sarà da guida per tutte le convenzioni oggetto del presente regolamento.
2. La convenzione stabilisce i criteri d'uso dell'impianto, le condizioni giuridiche ed economiche della gestione nel rispetto delle finalità e dei criteri contenuti nel presente regolamento, stabilisce, altresì, le modalità ed i criteri per il monitoraggio dei costi e dei benefici.
3. La convenzione è improntata alle seguenti priorità:
  - a) salvaguardia dell'impianto sportivo;
  - b) rispetto degli standard tariffari previsti per l'uso dell'impianto, diversificati per livello e tipo d'utenza;
  - c) promozione sportiva sul territorio e ottimizzazione dell'utilizzo dell'impianto.
  - d) uso pubblico dell'impianto.
4. La convenzione individua le operazioni che consentono all'impianto di funzionare ed erogare servizi all'utenza e le modalità di regolazione dei rapporti tra soggetto affidatario quale gestore dell'impianto e gli altri soggetti che ne possono fruire mediante concessioni in uso;
5. Alla convenzione sono allegati il piano di utilizzo ed il piano di conduzione tecnica;
6. Il piano di utilizzo stabilisce le tipologie dell'utenza, le destinazioni e gli orari d'uso dell'impianto; il gestore può modificare annualmente il piano di utilizzo previa autorizzazione dell'ente proprietario dell'impianto.
7. Il piano di conduzione tecnica contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di approvvigionamento, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico dell'impianto sportivo, individuando in modo dettagliato le competenze del soggetto gestore e dell'Amministrazione Comunale.
8. La convenzione disciplina elementi ulteriori, quali:
  - a) la realizzazione di eventuali lavori di miglioria da parte dell'affidatario stesso che possano essere caratterizzabili comunque come interventi accessori alla gestione del servizio;
  - b) la realizzazione di investimenti per opere ulteriori, autorizzate dall'Amministrazione in conformità alla normativa vigente, e per l'acquisto di strumentazioni connesse all'impianto.
10. Le convenzioni relative ad impianti sportivi oggetto d'intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia, effettuati dal soggetto gestore nei dieci anni precedenti la data di entrata in vigore del presente regolamento, conservano efficacia.
11. La convenzione consente controlli e verifiche sulla gestione degli impianti affidati in base a quanto previsto dal successivo art. 51;
12. La convenzione avrà quindi la forma e seguirà le linee guida indicate nello schema di convenzione base.

## **Articolo 48**

### **Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi**

1. L'Amministrazione determina la durata degli affidamenti in gestione degli impianti sportivi in via preferenziale su base pluriennale, tenendo conto dei piani di gestione.
2. L'affidamento in gestione di impianti sportivi effettuati in base agli art. 42 e 43 del presente regolamento è commisurato, nella sua durata complessiva, alle prospettive di sviluppo delle attività correlate all'ottimizzazione, alla valorizzazione ed al miglioramento strutturale riferibili agli impianti stessi, comportanti eventuali investimenti correlati. La durata non può comunque superare il periodo massimo dieci (10) anni. La durata può essere prorogata, sulla base di clausole espresse contenute nelle relative convenzioni, per un periodo massimo di un (1) anno per la razionalizzazione degli elementi connessi alla gestione delle attività ed allo svolgimento delle procedure di selezione di un nuovo affidatario prorogabile fino a due per comprovati e giustificati motivi legati alle difficoltà di dette procedure, per gli investimenti che l'affidatario, in accordo con l'Amministrazione, è disposto a fare sull'impianto la convenzione potrà essere rinnovata o prorogata per un numero di anni adeguati all'investimento.

## **Articolo 49**

### **Canone di concessione**

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione si procederà attraverso la valutazione del canone di mercato, che dovrà essere eseguita dall'UTC avvalendosi della Commissione Intersettoriale di cui all'art. 33 comma 2. Il canone così determinato costituirà il canone di concessione pieno (100%).

Considerato che gli impianti sportivi sono assolutamente vitali per le Associazioni Sportive e i loro associati (art. 39 commi 1, 2 e 3) e riconoscendo inoltre il valore sociale che l'Amministrazione Comunale attribuisce allo sport e all'attività di promozione sportiva nonché in virtù della valorizzazione del proprio patrimonio impiantistico, il canone potrà essere rideterminato sulla base delle seguenti agevolazioni:

- a) Riduzione fino al 50% per le società che svolgono una dimostrabile attività di promozione sportiva ed una comprovata attività giovanile;
- b) Riduzione fino al 25% per lo svolgimento di una comprovata attività sociale quale quella rivolta ai diversamente abili, alla terza età ed alla valorizzazione dell'offerta sportiva nel territorio dell'impianto;
- c) Riduzione fino al 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'impianto e a migliorie che producano un' adeguamento dell'impiantistica comunale. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art.5 del capo I.

2. Nei casi di affidamento diretto così come previsto dall'art. 90, comma 25, della L.27.12.2002, n. 289 e dall'art. 42 c. 2 del presente regolamento, le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al 80 % e vengono proposte, caso per caso, dalla Commissione Intersettoriale (come costituita in base all'articolo 37 punto 2 del capo III del presente regolamento) e devono essere approvate dalla Giunta Municipale.

3. Sarà possibile valutare una riduzione del 100% del canone di concessione a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria durante tutto il periodo di durata della concessione stessa.

3 bis. Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria vengano eseguiti dal Comune di San Demetrio né Vestini, il concessionario dovrà versare l'intero canone concessorio.

4. Per quanto riguarda gli impianti che per le proprie caratteristiche tecniche sono dedicati prevalentemente o in toto ad uno specifico sport, l'Amministrazione Comunale, a fronte di un progetto di promozione e sviluppo dello stesso sport, potrà procedere alla concessione diretta della gestione dell'impianto alla Federazione Sportiva Nazionale di riferimento.

Tale concessione, qualora riguardi un impianto sportivo gestito direttamente dall'Amministrazione Comunale e comporti un considerevole risparmio economico nella gestione, potrà essere fatta a titolo gratuito.

5. Ai fini della determinazione del canone di concessione si dovranno tenere in considerazione le attività economiche eventualmente esercitate negli impianti sportivi in proporzione alla rilevanza delle medesime desumibile dai fatturati pregressi in caso di rinnovo di concessioni ovvero dalle previsioni di fatturato in caso di concessioni "ex novo".

6. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 22 del Capo Secondo (Concessione di valorizzazione) in relazione alla possibilità di concedere in uso a privati impianti sportivi, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione.

7. In tal caso le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

8. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

## **Articolo 50**

### **Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione**

1. L'Amministrazione realizza controlli e verifiche sulla gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale affidati a soggetti terzi.
2. La definizione delle metodologie e degli strumenti per i controlli e per le verifiche è precisata nelle convenzioni stipulate dall'Amministrazione con i soggetti gestori.
3. La vigilanza ed il controllo non implicano in alcun modo responsabilità del Comune nell'uso dell'impianto sportivo, delle attrezzature e degli accessori, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sugli assegnatari in uso e sui concessionari.
4. Le convenzioni possono prevedere anche metodi di verifica della qualità percepita dagli utenti, nonché soluzioni sperimentali per la rilevazione dell'impatto effettivo delle prestazioni sul contesto socio-economico interessato.
5. L'Amministrazione può definire ulteriori indirizzi specifici per la definizione dei processi di controllo sulla gestione degli impianti sportivi affidati a soggetti terzi.

## **Articolo 51**

### **Cause di revoca della convenzione e modifica canone**

1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito da ogni convenzione, l'Amministrazione Comunale di San Demetrio né Vestini procederà alla revoca della convenzione *de jure* e *de facto* a fronte del verificarsi, all'interno dell'impianto dato in concessione o della Società concessionaria, di comprovati fenomeni di bullismo e di doping.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà di modificare il canone di concessione (art 49) qualora venissero meno le condizioni che ne hanno generato l'abbattimento ai sensi dell'art.10 punti 1, 2 e 3 del presente regolamento ed in ogni caso per le motivazioni di cui all'art. 5 del capo I.

## **Articolo 52**

### **Relazione annuale sulla gestione degli impianti sportivi**

1. La gestione degli impianti sportivi è oggetto di analisi da parte dell'Amministrazione, in collaborazione con il soggetto affidatario o gestore, per la rilevazione dell'impatto della stessa sul contesto sociale ed economico di riferimento. I gestori sono tenuti ad inviare annualmente al Comune, una relazione gestionale, contenente l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'impianto sportivo, i costi sostenuti per le utenze e i

servizi, per l'acquisto di attrezzature sportive, le attività sportive organizzate direttamente o che si sono svolte all'interno dell'impianto.

La relazione dovrà essere inviata entro il 31 marzo dell'anno successivo.

2. Le caratteristiche essenziali degli strumenti e delle metodologie dell'analisi di cui al precedente comma 1 sono configurate anche nelle convenzioni di gestione o nei contratti di servizio.

3. I risultati dell'analisi realizzata in base a quanto previsto dai precedenti commi sono composti ed elaborati dall'Amministrazione in un quadro organico, che permetta di prendere in esame il bilancio sociale della gestione degli impianti sportivi.

### **Articolo 53**

#### **Disposizioni transitorie e di rinvio**

1. Le convenzioni in essere all'entrata in vigore del presente regolamento, se stipulate nel rispetto dei criteri ivi riportati, continuano a produrre effetti fino alla loro scadenza naturale.

2. Per ogni altro aspetto inerente le attività sportive ed i profili di sicurezza strutturale degli impianti sportivi incidenti sulla gestione degli stessi è fatto rinvio alla normativa vigente in materia. Si precisa che la gestione degli impianti sportivi in occasione di eventi pubblici (pubblico spettacolo) è a carico dei gestori degli impianti anche sotto il profilo della sicurezza.

3. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari ed i criteri in materia del Comune di San Demetrio né Vestini incompatibili con le norme in esso contenute.