ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all' Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di comodato.
2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. Il presente regolamento non si applica ai beni di uso civico.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Montereale è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili 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. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Anche i mercati e i cimiteri sono classificabili nel demanio. Essi, ai sensi dell'art. 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.

b) **Beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici, le aree espropriate da parte del Comune ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse, si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socioculturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

beni patrimoniali indisponibili,avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Esso comprende tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie citate. Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse comunali. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati. Infine le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinati a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze,(lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431 nonché alla norma del presente regolamento.

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

ARTICOLO 3

Beni demaniali

1. I beni del demanio comunale (art. 822, comma 2 e art. 824, comma 1 del Codice Civile) sono vincolati ad una destinazione di pubblica utilità.

2. Stante la particolare destinazione questi beni possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico, quale la concessione amministrativa previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica.

3. E' comunque ammessa la trattativa diretta per quei beni per i quali sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica, purchè la concessione avvenga sostanzialmente alle medesime condizioni. In quest'ultimo caso l'eventuale esito positivo della trattativa diretta è pubblicato, nei suoi elementi essenziali, per 15 giorni sull'Albo Pretorio del comune di Montereale;

4. Il canone annuo da applicarsi al rapporto viene determinato dall'Ufficio Tecnico sulla base di stime di mercato di cui all' Articolo 9 ad eccezione dei beni ricadenti nella disciplina del successivo Articolo 7.

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

5. Il contenuto della concessione deve essenzialmente prevedere:
   a) l'oggetto, le finalità, le obbligazioni dei contraenti ed il corrispettivo della concessione;
   b) la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, oltre agli elementi afferenti forme di recesso, risoluzione e connesse penali.

ARTICOLO 4

Beni patrimoniali indisponibili

1. I beni del patrimonio indisponibile sono destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, e sono compresi nella categoria dei beni del patrimonio indisponibile di cui all'art. 826, comma 3 del Codice Civile.
2. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi; l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico ed in particolare con concessione amministrativa, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, salvo i casi di cui all'Articolo 3, commi 3 e 4 del presente Regolamento, per i quali sia possibile il ricorso alla trattativa diretta.
3. Altresì il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere gli stessi criteri essenziali indicati al precedente Articolo 3, comma 6.
4. Il canone annuo da applicarsi al rapporto viene determinato dall'Ufficio Tecnico sulla base di stime di mercato di cui all'Articolo 9 ad eccezione dei beni ricadenti nella disciplina del successivo Articolo 7.

ARTICOLO 4

Beni patrimoniali disponibili

1. I beni del patrimonio disponibile non sono destinati a fini istituzionali del Comune e pertanto sono posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
   - contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.)
   - contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.)
   - comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
2. I beni del patrimonio disponibile sono dati in locazione previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso, approvato dal Dirigente competente, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, salvo i casi di cui al precedente Articolo 3, commi 3 e 4 per i quali sia possibile il ricorso alla trattativa diretta. Il canone annuo di mercato viene determinato dall'Ufficio Tecnico sulla base di stime di mercato di cui all' Articolo 9. La durata dei contratti afferenti la disponibilità dei beni di cui al presente articolo segue le disposizioni del codice civile e delle leggi speciali via via applicate ed in vigore.

ARTICOLO 5

Tipi di concessione

1. Le concessioni di cui al presente Regolamento possono essere:

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

a) occasionali
b) ricorrenti
c) continuative

2. Sono **occasionali** le concessioni che non superano i sette giorni e che consentono di svolgere riunioni seminari o manifestazioni varie: culturali, ricreative, o di tempo libero. Possono rientrare in tali casistiche anche le concessioni a privati per iniziative aperte al pubblico e non. La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata all'Ufficio Tecnico con almeno 10 giorni di anticipo. Eventuali richieste pervenute oltre i termini previsti saranno valutate dal Servizio competente sulla base dei tempi tecnici necessari per l'istruzione della pratica.

3. Sono **ricorrenti** le concessioni che consentono di utilizzare i locali per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, di norma non superiore ad un anno, dopodiché l'istanza va ripresentata. Per situazioni in cui l'attività svolta all'interno degli spazi concessi supera l'anno e non può essere frazionata in periodi inferiori senza creare disservizi, previa richiesta motivata, il Dirigente del Servizio competente può autorizzare concessioni superiori a tale periodo.

4. Sono **continuative** le concessioni che consentono di utilizzare i locali in termini temporali eccedenti i limiti e modi disciplinati ai precedenti commi 2 e 3 e per un periodo di tempo comunque non superiore a sei anni. Diverse durate superiori, che tengano conto degli investimenti previsti e del raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico, possono essere deliberate con specifica motivazione dalla Giunta Comunale.

ARTICOLO 6

Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Montereale, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
- beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

ARTICOLO 7

Priorità nell'utilizzo di locali

1. L'Amministrazione si riserva di stabilire l'utilizzo dei beni di proprietà dell'Ente, in relazione alle seguenti priorità:
a) Attività istituzionali proprie dell'Ente o delle sue società partecipate;
b) Trasferimento di assegnazione a nuova sede per necessità dell'Ente;

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

c) Attività patrocinate dall'Ente;
d) Attività con finalità anche proprie dell'Amministrazione;
e) Attività con finalità ritenute di interesse pubblico.

ARTICOLO 8

Concessioni occasionali o ricorrenti

Procedura per l'assegnazione dei locali

1. La domanda delle concessioni di qualsiasi tipo deve essere inoltrata all'Ufficio Tecnico in via informatica o cartacea;
2. La richiesta deve contenere:
   a) gli elementi identificativi del soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale, visura camerale ove disponibile, il Codice Fiscale o Partita Iva, indirizzo PEC) che si assume la responsabilità civile e penale dell'utilizzo dell'immobile;
   b) le generalità ed il recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
   c) l'eventuale iscrizione all'albo delle Associazioni di volontariato tenuto presso la Regione Abruzzo;
   d) il giorno, periodo di tempo e immobile (o porzione di esso) per il quale si fa richiesta, indicando la disponibilità per eventuali alternative;
   e) una dichiarazione del/i richiedente/i circa lo scopo della riunione o dell'utilizzo degli spazi.
3. La domanda dovrà altresì contenere espressamente la dichiarazione dei seguenti impegni:
   a) utilizzare gli spazi concessi per le finalità ed i tempi richiesti;
   b) restituire le chiavi dei locali entro le ore 12,00 del giorno lavorativo immediatamente successivo al loro utilizzo;
   c) osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dalla concessione e munirsi, ove previsto, a sua cura e spese, di licenze ed autorizzazioni;
   d) garantire la conservazione ed il buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature in esso contenute, assumendosi l'onere di eventuali danni;
   e) restituire tutto ciò che ha formato oggetto della concessione in uso, alla scadenza della medesima, allo stato originale e libero da persone e cose;
   f) garantire la riconsegna nello stato di conservazione in cui l'ambiente è stato concesso;
   g) manlevare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere;
   h) assumersi la responsabilità di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o cose, che accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione;
   i) assumersi, qualora ricorrano le condizioni, ogni onere e responsabilità legati alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

4. I locali verranno assegnati in ordine cronologico di presentazione della domanda fatte salve le necessità dell'Ente o delle attività patrocinate.

Criteri generali di concessione

5. La concessione occasionale o ricorrente esclude in ogni caso la possibilità di fissare la sede del Concessionario presso il locale concesso e di depositarvi materiali e suppellettili della medesima.

Canone

6. Il canone/tariffa concessorio/a è definito con stima dell'Ufficio Tecnico fatta ai sensi dell'art. 9, ed è comprensivo di spese di gestione, riscaldamento, elettricità, acque, pulizia ed I.V.A. se ed in quanto dovuta.
7. In caso di sforamento dell'orario concordato, ammissibile solo nel caso in cui gli spazi non siano già prenotati per il periodo successivo, scatterà il pagamento del periodo successivo di utilizzo.
8. Prima dell'utilizzo dei locali in modo occasionale il concessionario dovrà dimostrare il versamento del relativo importo al Comune indicando nella causale il locale di cui intende fruire. Per gli utilizzi di tipo ricorrente potranno essere concessi frazionamenti anticipati del pagamento rapportati a periodi limitati, almeno mensili.
9. Sono previste riduzioni dei canoni annui relativi alle utilizzazioni a favore di soggetti senza scopo di lucro rispetto alla stima di mercato predisposta dall'Ufficio Tecnico secondo quanto stabilito dall' Articolo 10 del presente regolamento.

Violazioni degli obblighi da parte del concessionario e sanzioni

10. Nel caso di danni accidentali ai beni comunali, essi dovranno essere immediatamente segnalati (entro le 24 ore) e non comporteranno alcuna sanzione fatto salvo il rimborso del danno.
11. In presenza di danni provocati da vandalismo, incuria ecc. comunque riconducibili all'onere di sorveglianza dei locali affidati, si applicheranno le norme previste ai precedenti commi fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni.
12. In caso di occupazione occasionale o ricorrente, laddove il concessionario non abbia rispettato gli impegni assunti, l'Ufficio Tecnico può escluderlo da ulteriori concessioni per un periodo di 12 mesi. In caso di recidiva, il Dirigente competente disporrà l'esclusione, a tempo indeterminato, del soggetto inadempiente da ulteriori concessioni di locali.
13. In caso di inadempimento afferente la corresponsione dei canoni/tariffe dovuti, l'esclusione avverrà fino ad estinzione del debito dovuto, anche quindi in deroga a quanto previsto al comma 3 del presente articolo.

ARTICOLO 9

Canone di mercato

1. Si intende per canone di mercato quello applicato al bene in relazione alla sua localizzazione ed utilizzazione.
2. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base di valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe ed è stabilito con apposita

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico (anche, eventualmente avvalendosi di tecnici esterni o tramite convenzione con l'Agenzia delle Entrate) che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

a) valore immobiliare del bene da concedere in uso,
b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio o di locazione: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, terziaria o altro,
c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

3. Il canone iniziale d'uso dell'immobile dovrà essere ogni anno aggiornato in base alla variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.
4. Fatti salvi gli equilibri di bilancio è possibile che, per ragioni connesse allo stato di fatto degli immobili o delle specificità dei soggetti richiedenti, la perizia estimativa sia effettuata sulla base di valori correnti minimi di mercato.
5. Nel caso di occupazioni senza titolo di locali e comunque per inadempimento dell'utilizzatore è dovuta un'indennità di occupazione dalla data di accertata occupazione dei locali fino alla regolarizzazione della posizione (firma contratto/sgombero) pari al canone maggiorato del 50%. Resta ferma la facoltà del Comune di rivalersi sugli occupanti per i danni patrimoniali e non patrimoniali che dovessero scaturire in ragione di detta occupazione e per i frutti indebitamente percetti dell'occupazione stessa.

ARTICOLO 10

Deroghe all'applicazione del canone di mercato

1. L'Amministrazione Comunale, con motivata Delibera di Giunta Comunale, può derogare all'applicazione del canone di mercato relativamente ad alcuni immobili del patrimonio comunale demaniale o indisponibile, in relazione agli "scopi sociali" caratterizzanti l'attività del soggetto fruitore ed in base alle finalità di cui all'Articolo 7 del presente Regolamento.
2. L'Amministrazione può prevedere ulteriori forme di pagamento dei canoni di locazione tramite interventi di manutenzione e o cura del decoro urbano espressamente autorizzati dal Comune e riportati nelle convenzioni di affidamento. E' compito dell'Ufficio competente controllare la regolarità degli interventi e la loro puntuale e corretta esecuzione. In caso si riscontri inadempienza rispetto a questi interventi, la convenzione stipulata con l'Associazione verrà risolta.

ARTICOLO 11

Requisiti soggettivi per l'ammissione ai canoni agevolati

1. Sono ammesse ad usufruire di canoni agevolati Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, Organizzazioni di volontariato ed altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica, senza fini di lucro, operanti nel territorio del Comune di Montereale, nonché le Associazioni non riconosciute, di cui all'Art.36 del Codice Civile, che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo

inequivocabile, desumere l'assenza di finalità lucrativa ed operanti nel territorio del Comune di Monntereale.

ARTICOLO 12

Divieti ed esclusioni

1. È fatto divieto autorizzare concessione continuativa ai partiti e movimenti politici per le proprie attività ancorché aperte al pubblico.
2. È fatto altresì divieto tassativo di effettuare all'interno dei locali dati in concessione attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker ecc.) e/o a qualsivoglia altra attività contraria al buon costume e all'ordine pubblico. La violazione di quest'ultimo divieto costituisce causa immediata di revoca della concessione ed in ogni caso di risoluzione contrattuale senza che il concessionario/locatario possa avere nulla a pretendere in termini di indennizzi o a qualsiasi altro titolo.

ARTICOLO 13

Requisiti inerenti alla natura dell'attività

1. I soggetti di cui all'Articolo 11 per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
   a) assistenza, sostegno o aiuto a categorie particolarmente a rischio quali bambini, ragazzi, anziani, appartenenti a fasce di popolazione a reddito nullo o basso e comunque già sofferenti o potenzialmente in pericolo a causa di disagi derivanti da tensioni familiari ed emarginazione;
   b) assistenza, sostegno o aiuto, indipendentemente dalla categoria sociale di appartenenza, in quelle situazioni che di per sé creano sofferenza ed emarginazione (es: malattie mentali, gravi malattie inguaribili, ultimo stadio, ecc);
   c) attività sociali, ricreative, sportive, di qualità della vita, di tutela dell'ambiente e fruizione dei beni ambientali, anche attraverso la riqualificazione di spazi urbani pubblici, miranti a produrre aggregazione, sviluppo della creatività, della socialità e ad eliminare il disagio e/o prevenire le situazioni sopra indicate;
   d) attività finalizzate alla diffusione della cultura, alla organizzazione di fatti culturali, alla tutela, conservazione e fruizione della cultura;
   e) attività in ogni caso inseribili in uno o più settori come sopra descritti;
2. Dette attività non debbono avvenire in regime di appalto o convenzionamento con Enti e strutture pubbliche titolari di tali attività.
3. La Giunta Comunale, con cadenza annuale, e comunque in ragione della disponibilità dei beni immobili, con delibera motivata, in aggiunta alle forme e modalità previste nelle altre parti del presente Regolamento, sulla base della istruttoria svolta dall'Ufficio Tecnico, può definire un piano di assegnazione in concessione a determinati enti senza scopo di lucro di cui al presente articolo, in base alle priorità di cui al precedente articolo 7, che abbiano presentato un progetto avente particolare valenza ed impatto sui quartieri, sulla utenza e sulle ulteriori implicazioni volte in ogni caso a coadiuvare in modo sostanziale il perseguimento delle finalità istituzionali dell' Amministrazione Comunale, l' istruttoria avrà in ogni caso a riferimento i criteri valutativi di cui

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

all'articolo 14. I progetti secondo schemi e moduli che saranno redatti dal Ufficio Tecnico devono essere presentati, allo stesso Ufficio, entro il 30 novembre di ogni anno.

ARTICOLO 14

Concessione continuativa di locali per finalità non lucrative

Procedura per l'assegnazione dei locali

1. L'utilizzo dei locali da parte di soggetti ad uso non lucrativo è concesso secondo quanto previsto nel presente Regolamento con la seguente procedura:
   a) gli uffici, sulla base degli indirizzi annuali della Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico, provvedono a pubblicare annualmente sul sito del Comune un apposito bando pubblico per l'assegnazione di spazi che si siano resi disponibili
   b) l'Ufficio Tecnico provvederà a valutare le domande pervenute ed a predisporre un piano delle assegnazioni e la determinazione dei relativi canoni concessori;
   c) detto piano dovrà essere improntato al massimo sfruttamento delle risorse disponibili prevedendo, ove possibile, la condivisione di spazi tra più associazioni compatibili tra di loro e l'utilizzo di apposite sale riunioni da usufruire a rotazione e si dovrà tenere conto anche dell'eventuale disponibilità da parte del concessionario ad eseguire dei lavori volti alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
   d) la Giunta Comunale, alla quale dovranno essere comunicate le risultanze delle istruttorie dell'Ufficio Tecnico, potrà, nel caso che queste ultime contrastino con i propri programmi, rimandarle al medesimo Ufficio per un ulteriore approfondimento.
2. La domanda di partecipazione al bando, di cui al comma precedente, dovrà essere inoltrata all'Ufficio Tecnico in via informatica o cartacea sulla base di apposito modulo e deve contenere:
   a) Gli elementi identificativi del soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale, visura camerale ove disponibile, Codice fiscale o Partita Iva, indirizzo PEC) che si assume la responsabilità civile e penale dell'utilizzo dell'immobile;
   b) Le generalità ed il recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
   c) L'eventuale iscrizione agli appositi albi (Associazioni, ONLUS, Cooperative Sociali, ecc.);
   d) Copia dello statuto o dell'atto costitutivo in vigore, di regolamenti attuativi ove adottati;
   e) Copia del bilancio dell'ultimo esercizio chiuso con l'indicazione della destinazione degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali;
   f) Una dichiarazione del/i richiedente/i circa lo scopo della occupazione dell'immobile;
   g) Se il soggetto eroga rilevanti servizi sociali i cui costi non ricadono in modo esclusivo sull'utenza descrivendo altresì i servizi svolti e l'utenza potenzialmente destinataria;
   h) L'impegno di osservare tutte le disposizioni impartite dal Comune o dai suoi uffici ed in particolare di:
   - utilizzare gli spazi concessi per le finalità ed i tempi richiesti;
   - osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dalla concessione e munirsi, ove previsto, a sua cura e spese, di licenze ed autorizzazioni;

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

- garantire la conservazione ed il buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature della medesima, allo stato originale;
- restituire tutto ciò che ha formato oggetto della concessione in uso, alla scadenza della medesima, allo stato originale e libero da persone e cose;
- garantire la riconsegna nello stato di conservazione in cui l'ambiente è stato concesso sulla base di quanto accertato e sottoscritto in sede di contratto dalle parti;
- manlevare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere. Qualsiasi fatto che si verificherà nei locali oggetto di concessione e/o nelle loro pertinenze nel periodo di utilizzo, sarà da ricondurre alla esclusiva responsabilità del concessionario, che espressamente manleva il Comune in caso di richieste risarcitorie;
- assumersi la responsabilità di qualunque comportamento evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o cose, che accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione;
- assumersi qualora ricorrano le condizioni, ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Individuazione dei criteri oggettivi:

3. I criteri da utilizzare per la valutazione delle domande sono i seguenti:
   a) Associazioni che hanno fino a 50 iscritti punti 1
      Associazioni con almeno 51 – 100 iscritti punti 2
      Associazioni con più di 100 iscritti punti 3
   b) Possesso della personalità giuridica punti 1
   c) Iscrizione in Albi Regionali o possesso di riconoscimenti ai sensi della Legislazione regionale punti 3
   d) Attività svolta nell'ambito del territorio nazionale o extranazionale punti 1
   e) Attività svolta prevalentemente nell'ambito regionale punti 2
   f) Attività svolta prevalentemente nell'ambito del territorio comunale punti 3
   g) Qualità e quantità dei servizi effettivamente svolti da punti 1 a punti 5
   h) Destinazione dei servizi e/o delle prestazioni da punti 1 a punti 5
   i) Impegno formalizzato nella domanda di assegnazione a provvedere a cura e spese dell'assegnatario ai lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili assegnati da punti 1 a punti 10

   I punteggi d), e) e f) non sono fra loro cumulabili e viene assunto come valido quello che riconosce maggior punteggio.

ARTICOLO 15

Determinazione del canone e percentuale di abbattimento

1. I canoni annui relativi alle utilizzazioni di cui al presente regolamento da parte dei soggetti di cui al precedente articolo 12, risulteranno dalla riduzione del valore di mercato predisposta dal Ufficio Tecnico, applicando, le seguenti riduzioni:

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

a) 70% per i soggetti aventi la forma di Enti Pubblici o Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
b) 60% per i soggetti aventi la forma di Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
c) 40% per altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti.

2. Le suddette riduzioni potranno essere incrementate per un massimo di un ulteriore 10% in presenza di uno o più dei seguenti requisiti:
a) Destinazione di attività anche a non associati – 5%
b) Attività di servizio ed assistenza alla cittadinanza – 5%
c) Attività rivolta direttamente alla valorizzazione di quartieri ed aree urbane – 5%

3. Il canone agevolato relativo all'utilizzo misto dello stesso bene, ovvero da parte di più associazioni, risulterà in proporzione alle ore o ai giorni di effettivo utilizzo.

4. Ciascuna Determinazione Dirigenziale di approvazione del rapporto contrattuale di concessione dovrà indicare il valore del canone di mercato dell'immobile ed il canone ridotto sulla base dei criteri indicati dal presente Regolamento. Dovrà altresì indicare il tipo di attività che sarà svolta dal contraente a fronte del vantaggio economico riconosciutogli dal Comune.

ARTICOLO 16

Obblighi del concessionario – locatario

1. Tutti gli atti di concessione in uso a terzi di beni comunali, per qualsiasi attività così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario/locatario:
a) l'obbligo del pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
b) l'onere diretto delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
c) il pagamento delle utenze compresa la tassa/tariffa sui rifiuti;
d) il pagamento delle spese di gestione;
e) la stipulazione di un'apposita assicurazione contro i danni;
f) la restituzione dei locali nella loro integrità, come risultante dal verbale di presa in carico, salvo il normale deperimento d'uso;
g) l'obbligo di accettare e sottostare, in qualsiasi momento, ad eventuali controlli verifiche e sopralluoghi da parte di tecnici o funzionari dell'Amministrazione Comunale;
h) l'obbligo di rispettare le clausole della concessione/locazione;
i) il divieto di sub concessione o sub locazione anche parziale dell'immobile, fatti salvi la responsabilità solidale del concedente/locatore originario ed il consenso scritto dell'Amministrazione concedente/locante pena l'immediata decadenza della concessione/locazione e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente/locante;
j) il divieto tassativo di effettuare all'interno dei locali dati in concessione attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker ecc.) e/o altra attività contraria al buon costume e all'ordine pubblico;
k) versamento di un deposito cauzionale proporzionale al canone, non inferiore a tre mensilità.

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

2. Il concessionario/locatario deve altresì garantire un utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni della L. n. 46/90 e del D.Lgs. n.81/2006 e ss. mm., preservando l'idoneità degli impianti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

ARTICOLO 17

Lavori a carico assegnatario ed in conto affitto

1. Nei casi di concessioni/locazioni, con finalità non lucrative in cui:
   - Prima dell'inizio del provvedimento, ovvero nel corso della durata dello stesso, presuppongono, a carico dell'assegnatario, lavori di manutenzione straordinaria ed interventi relativi alle opere essenziali al funzionamento minimo dei locali o che comportino un incremento del valore dell'unità immobiliare;
   - L'assegnatario proponga all'Amministrazione di eseguire a propria cura e spese interventi di migliorie al fabbricato affidato;

Il Dirigente competente ravvisato l'interesse pubblico ed economico dell'intervento manutentivo può, mediante propria determinazione, autorizzare tali interventi a condizione che:

a) Sia presentato un preventivo di spesa analitico, approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativo a dette opere, con attenzione particolare al soddisfacimento dei requisiti di legge per gli impianti esistenti e da eseguire. Tali lavori dovranno essere eseguiti sotto il diretto controllo dei competenti uffici tecnici comunali;
b) L'appalto delle opere e la relativa chiusura dei lavori avvenga nel rispetto delle norme in materia di lavori pubblici;
c) La somma complessiva dei lavori in conto affitto riconosciuti dal Comune per l'anno in corso non superi quella deliberata annualmente dal Consiglio Comunale per tale scopo ed abbia sufficiente copertura negli strumenti di pianificazione economica dell'Ente, questo nei casi in cui ai sensi del presente articolo con l'autorizzazione all'esecuzione sia anche consentito che le spese sostenute e regolarmente documentate dal concessionario, siano recuperate sul canone dovuto;
d) A garanzia della corretta esecuzione delle opere sia presentata apposita polizza fidejussoria pari all'importo dei lavori, che verrà svincolata successivamente al parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale competente;
e) Vi sia il rispetto delle licenze e regolamenti costruttivi delle ditte che effettuano lavori.

2. È necessario ribadire che qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune concedente. La mancata autorizzazione non consentirà al concessionario il riconoscimento delle spese sostenute.

3. Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere portato a conoscenza del Comune. Eventuali lavori di miglioria e addizioni non potranno essere invocati per avanzare diritti o pretese di sorta al Comune concedente.

4. L'assegnatario dovrà stipulare, a proprie spese, i contratti con le imprese erogatrici dei pubblici servizi (acqua, gas, rifiuti urbani, ecc.) intestandosene le utenze. Nel caso di utenze tecnicamente indivisibili, la corresponsione delle relative spese avverrà in modo proporzionale ai millesimi d'uso.

ARTICOLO 18

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

Durata della concessione

1. La durata della concessione, per i beni destinati al soddisfacimento di "scopi sociali", è stabilita in sei anni con possibilità di rinnovo, su istanza del concessionario ai sensi dell'ultimo comma del presente Articolo, pari al massimo al periodo originario del contratto e nell'esclusivo interesse del Comune di Montereale.
2. Periodi inferiori o superiori di utilizzazione potranno essere stabiliti con adeguata motivazione, previa deliberazione di Giunta Comunale, in relazione all'attività svolta, alle caratteristiche del bene ed ai lavori effettuati. Comunque viene riconosciuta l'assoluta precarietà della concessione connessa all'appartenenza dei beni al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune. Essa potrà essere revocata in qualsiasi momento mediante preavviso di giorni centoventi senza che il concessionario possa pretendere compenso od indennizzo alcuno, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, mutazione della situazione di fatto o nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, fatto salvo il riconoscimento di eventuali importi per interventi di manutenzione straordinaria, come autorizzati e riconosciuti ai sensi del precedente articolo 17 del presente Regolamento, non ancora scomputati dal canone di concessione.
3. Il soggetto assegnatario, nel caso abbia interesse a rinnovare la concessione, entro i sei mesi precedenti alla data di scadenza del contratto dovrà presentare istanza di rinnovo completa di tutta la documentazione occorrente alla istruttoria al Ufficio Tecnico, fatta salva la concessione o meno di tale periodo di rinnovo in base a quanto indicato ai commi precedenti e quindi negli esclusivi potestà ed interessi del Comune di Montereale.

ARTICOLO 19

Verifica dello stato delle assegnazioni a canone ridotto

1. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate a canone ridotto. A tale scopo le Associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:
   a) rendiconto approvato e bilancio preventivo;
   b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.
2. La sopravvenuta mancanza dei requisiti o il mancato rispetto degli obblighi può determinare la risoluzione del rapporto.

ARTICOLO 20

Violazione degli obblighi contrattuali - Contestazioni - decadenza e sanzioni

1. Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi previsti dal contratto comportano, previa contestazione dell'addebito, la decadenza della concessione o la comminazione di una sanzione pecuniaria.
2. In particolare la revoca della concessione è prevista:
   a) nei casi di cessione anche parziale dell'immobile a terzi o per utilizzo improprio dell'immobile in concessione rispetto a quanto previsto nel contratto;
   b) qualora l'immobile in uso sia palesemente danneggiato e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
   c) nei casi di reiterato ritardo nel pagamento del canone da parte del concessionario;
   d) nei casi previsti al comma 2 dell'Articolo 12 del presente Regolamento.

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

3. A tale proposito:
- Il Ufficio Tecnico, non appena avuta notizia, ovvero accertata, la violazione, dovrà contestare al concessionario la violazione delle clausole contrattuali e del presente Regolamento mediante lettera raccomandata con avviso di ricevuta, o altro mezzo di notifica regolarmente valido;
- Nei 15 giorni successivi il concessionario potrà presentare in forma scritta le proprie osservazioni alle contestazioni di cui sopra;
- Negli ulteriori 15 giorni il Dirigente del Patrimonio, valutate le osservazioni di cui al punto precedente, procederà, con provvedimento motivato, a seconda dei casi a:

a) Archiviare la pratica, qualora le contestazioni si dimostrassero infondate;
b) Comminare una sanzione da una a cinque mensilità di canone, per inadempienze di piccola entità;
c) Dichiarare la decadenza della concessione, oltre alla comminazione delle sanzioni di cui al punto b) in caso di inadempienze gravi o ripetute, salvo il diritto al risarcimento del danno.

4. Il mancato pagamento delle sanzioni di cui al punto b) del comma precedente entro il termine assegnato comporta l'automatica decadenza della concessione.
5. Quanto previsto dal presente Articolo deve ritenersi applicabile, in quanto compatibile, ai contratti di locazione ed affitto, nonché ogni altra forma legittima di disponibilità dei beni comunali.

ARTICOLO 21

Palestre e altri impianti sportivi

1. La gestione delle palestre e degli impianti sportivi,ove sia impossibile applicare il presente regolamento, è disciplinata da ulteriori ed appositi atti regolamentativi.

ARTICOLO 22

Utilizzo da parte di terzi di locali scolastici

1. Fatta eccezione per le palestre e degli impianti sportivi di cui all'articolo precedente, la concessione a terzi in orario extrascolastico delle strutture scolastiche e delle relative eventuali attrezzature di proprietà comunale viene demandata ad una apposita disciplina da approvarsi con delibera di Giunta Comunale sulla base dei seguenti principi:

a) Gli spazi scolastici sono in via prioritaria destinati ad attività formative negli orari stabiliti a tal fine dai competenti organi della scuola;
b) I locali dovranno essere utilizzati per attività che realizzino la funzione della scuola come centro di promozione culturale, sociale e civile, nonché per attività extrascolastiche e manifestazioni pubbliche di interesse collettivo;
c) La concessione potrà essere rilasciata solo previa acquisizione di parere favorevole del dirigente scolastico o del consiglio di circolo o di istituto dell'istituzione scolastica assegnataria della struttura;
d) La concessione è sempre di carattere temporaneo (occasionale o ricorrente) e potrà essere revocata in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse;
e) Il concessionario si dovrà assumere ogni responsabilità civile e patrimoniale in ordine alle persone ed alle cose per tutto il periodo di utilizzo delle strutture;

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it

f) Gli spazi e le strutture non potranno essere utilizzati per attività non compatibili con la loro destinazione d'uso;
g) La concessione delle strutture scolastiche di cui al presente articolo è gratuita nei seguenti casi:
   i. per attività extrascolastiche complementari ed integrative all'attività scolastica effettuate dalla scuola, dai genitori degli alunni e dalle loro associazioni per gli alunni e studenti della scuola;
   ii. per attività extrascolastiche complementari ed integrative delle attività scolastiche rivolte agli alunni della scuola da enti pubblici, associazioni e gruppi a titolo gratuito;
   iii. per il Comune nell'espletamento delle proprie attività istituzionali.

ARTICOLO 23

Stipulazione degli atti di concessione, locazione ed affitto

1. La sottoscrizione della concessione-contratto di locazione o affitto interviene nei successivi quaranta giorni dalla comunicazione di assegnazione dell'immobile via PEC o Raccomandata A/R e comunque sempre in tempi antecedenti alla immissione nel possesso.
2. 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 del presente regolamento 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.
3. 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 al Dirigente del Servizio Patrimonio sulla base di apposito schema dallo stesso predisposto sulla base del presente regolamento.

ARTICOLO 24

Norme finali e transitorie

1. Le concessioni in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento saranno applicati i criteri e le modalità previste dal medesimo.

Con l'approvazione del presente Regolamento è da intendersi abrogato qualunque precedente regolamento per la disciplina della concessione/locazione/affitto di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune

Codice fiscale e P.I. 00096510664
http://www.comune.montereale.it
E-mail- comune@montereale.it