

REGOLAMENTO DISCIPLINANTE L'USO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

(Approvato con deliberazione del C.C. n. 43 del 18.06.2001)

(Modificato con deliberazione del C.C. n. 67 del 26.09.2001)

Art. 1 La gestione dei beni Principi

Nell'attività di gestione dei beni del patrimonio, l'Ente si ispira al principio della loro redditività, finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione mediante valutazioni che consentono di avvicinare il più possibile i costi ai ricavi. Per l'attuazione di detti principi si applicano i criteri di valutazione indicati negli articoli successivi.

Gli uffici competenti alla valutazione procedono, inoltre:

1. Ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:
 - a) situazioni nelle quali beni risultino affidati senza titolo;
 - b) beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;
 - c) beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di interesse pubblico o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto.
2. All'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

Art. 2 L'attività gestionale

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nella attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati, nonché per gli adeguamenti imposti dalla legge, compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie.

L'attività gestionale che presuppone:

- il censimento dei beni immobili;
- l'individuazione del loro stato di conservazione;
- la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione, è affidata all'Ufficio apposito dell'Area Tecnico-Manutentiva.

L'Ente provvede alla programmazione dei lavori necessari ed alle conseguenti gare d'appalto.

Art. 3 La concessione Principi

L'Amministrazione nel dare in concessione a terzi beni immobili appartenenti al proprio patrimonio, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
- esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Art. 4

Forme di controllo

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'art. precedente costituiscano anche principi che ispirano lo sviluppo e l'andamento del rapporto concessorio, e per controllare il rispetto, in generale, delle condizioni di concessione, l'Amministrazione dispone attraverso i competenti uffici dell'Ente opportune verifiche, nonché indagini sull'utenza finalizzate ad accertare il grado di soddisfacimento del servizio ed acquisire suggerimenti e consigli per il suo miglioramento.

Art. 5

Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura:

- a seguito di iniziativa dell'Amministrazione che può anche essere attivata da privati;
- in base a richiesta di rinnovo dell'attuale concessionario;
- in base a richiesta di privati o Associazioni.

Art. 6

Concessione su iniziativa dell'Ente

L'Amministrazione con delibera della Giunta Comunale stabilisce, nel rispetto del presente Regolamento, di gestire beni immobili nella forma della concessione amministrativa.

La decisione è accompagnata dall'approvazione dell'atto di indirizzo o contratto che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti.

Questo dovrà quantomeno contenere:

- a) l'individuazione dei limiti fisici del bene oggetto di concessione;
- b) le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;
- c) la durata del rapporto;
- d) le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri con particolare riferimento all'uso del bene, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti, ecc.;
- e) il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
- f) gli oneri a carico dell'Ente concedente;
- g) i casi di risoluzione anticipata del rapporto con particolare riferimento ai motivi di pubblico interesse e di inadempimento del concessionario e le modalità per attivare la relativa procedura;
- h) la valutazione sul rapporto di eventuali cambiamenti della struttura societaria del concessionario;
- i) qualora sia previsto un corrispettivo da parte dell'utente (biglietto), per la fruizione del bene, il contratto o la convenzione, potranno prevedere la partecipazione dell'Ente alla sua determinazione;
- j) le modalità ed i tempi di aggiornamento del canone;
- k) la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi;
- l) la possibilità o meno di effettuare sub concessioni.

Art. 7

Immobili concessi per fini sociali

Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori o teoricamente tutta la popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei soggetti che ritengono di partecipare alle rispettive attività.

Possono considerarsi sociali le attività ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche e sportive. In caso di più richieste concorrenti tendenti ad ottenere la concessione di immobili comunali, inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, di cui al presente articolo, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

- eventuali situazioni di sfratto;
- la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
- l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- la diffusione sul territorio nazionale del richiedente;
- il numero di aderenti in sede locale;
- la situazione finanziaria del richiedente.

L'Amministrazione concede l'immobile sulla base di un provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

Il corrispettivo della concessione, nei casi di cui al presente articolo, può essere rappresentato dallo svolgimento dell'attività di carattere sociale, nel caso di concessione gratuita.

Il relativo contratto dovrà comunque contenere tutti gli elementi indicati nell'articolo precedente, con esclusione di quelli riportati alle lettere i) e j).

Art. 8

La determinazione del canone

Il canone deve avere il fine:

- di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;
- di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto della potenzialità di gestione del bene;
- di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte dei terzi del bene stesso.

La determinazione del canone è affidata all'Area Tecnico Manutentiva - Ufficio Patrimonio.

Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:

- sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;
- con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;
- sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali;

Gli elementi suddetti concorrono a determinare il canone di concessione rispettando in ogni caso il valore minimo del prezzo praticato in regime di libero mercato.

Il canone, comunque, non dovrà essere inferiore all'equo canone e sarà aggiornato annualmente in base al 75% delle variazioni degli indici ISTAT in osservanza al disposto di cui all'art. 9 della legge 24.12.1993, n. 537 ed in ogni caso non potrà essere inferiore alle spese di funzionamento e di gestione dell'unità immobiliare concessa.

Art. 9

Individuazione del concessionario

Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario avvenga, di norma, sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica.

Il responsabile del procedimento individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'Ufficio nella misura corrispondente a quella di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;
- sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:
 - a) miglioramento del prezzo a base di gara;
 - b) esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);
 - c) valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Qualora per la tipologia dell'immobile, per l'ubicazione o per il limitato numero di potenziali utenti si possa ritenere che la procedura concorsuale non sia idonea si potrà procedere, motivatamente, mediante licitazione o trattativa privata, applicando, ove possibile, i criteri di cui al comma precedente.

Art. 10

Il diritto di insistenza

Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, l'Amministrazione, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuta a valutare:

- la possibilità di applicare il c.d. diritto di insistenza qualora da un lato si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione dell'attività collegata alla concessione, e dall'altro si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la concessione;
- la necessità di espletare una gara;
- il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

Nel caso in cui la concessione sia rinnovata viene stipulato un nuovo contratto ed il canone relativo è oggetto di rivalutazione.

In ogni caso l'Amministrazione procederà a rinegoziare i rapporti con tutti i soggetti titolari di concessione di beni immobili e precisamente di edifici o parte di essi, impianti sportivi, aree verdi o ricreative, alla luce delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

Art. 11

Concessione a richiesta di privati

Gli edifici di proprietà comunale, situati nel Capoluogo e nelle frazioni del Comune, possono essere destinati ad accogliere sedi di Associazioni e comunque di gruppi ed Enti operanti nel territorio, nei vari settori.

L'uso degli edifici, o parte di essi, viene disciplinato dal presente Regolamento.

Utenza e domande per l'assegnazione dei locali.

Possono usufruire degli edifici di cui al prec. art. 1, e/o di parte di essi, le Associazioni, i gruppi e gli Enti di cui al medesimo articolo 1, operanti nel territorio comunale.

A tal fine il Presidente o responsabile dell'Associazione, gruppo o Ente, dovrà presentare al Sindaco, entro il giorno 10 dicembre dell'anno precedente, la domanda di concessione in uso dei locali che si intendono utilizzare ed i giorni ed ore di frequenza durante tutto l'anno solare successivo.

Per il primo anno di entrata in vigore del presente Regolamento, le domande dovranno venire presentate, con le stesse modalità, entro il 30° giorno successivo alla data di entrata in vigore.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- Relazione dalla quale risulti l'attività svolta dalla Associazione, gruppo, ente, ed il numero degli iscritti nell'anno precedente;
- Dichiarazione di assunzione di responsabilità civile inerente e conseguente l'utilizzo dei locali;
- Dichiarazione con la quale si obbliga ad osservare esattamente le prescrizioni del presente Regolamento.

Art. 12
Durata della convenzione

La durata della convenzione sarà, di norma, annuale, salvo disdetta da comunicarsi almeno trenta giorni prima della scadenza. Potrà essere rinnovata di anno in anno per un massimo di anni nove.