



COMUNE DI BOVALINO

89034 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Allegato alla deliberazione Commissione Straordinaria n. 208 del 06 ottobre 2016

Art. 1

FINALITA'

Con il presente regolamento si disciplina la modalità di concessione, uso e utilizzo dei beni immobili comunali a soggetti terzi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, di razionalizzazione delle risorse e di sussidiarietà, nonché dei principi di trasparenza e pubblicità.

Art. 2

ELENCHI E TIPOLOGIE DI BENI IMMOBILI

I beni immobili assegnabili in uso a terzi con la loro destinazione sono individuati dall'Amministrazione Comunale sulla base di un elenco redatto periodicamente dall'Area Tecnica che dovrà indicare per ciascun immobile l'ubicazione e una descrizione sintetica.

Gli immobili, ai sensi dell'art. 822 codice civile, sono così classificabili:

Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune, che possono essere concessi in uso a terzi tramite contratto di diritto privato previsto dal codice civile;

Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, l'utilizzo da parte di terzi di questi beni avviene esclusivamente mediante concessione amministrativa;

Beni del demanio comunale, destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività, l'utilizzo da parte di terzi di questi beni è soggetto ad autorizzazione amministrativa.

Ciascun immobile appartenente alle suddette categorie può essere trasferito da una categoria all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, in conformità alle disposizioni legislative vigenti al momento dell'adozione del provvedimento di classificazione e/o declassificazione.

Art. 3

MODALITA' DI CONCESSIONE DEI BENI A TERZI

L'utilizzo da parte di terzi dei beni comunali del patrimonio disponibile è, di norma, effettuato nella forma e con i contenuti del contratto di locazione, di affitto o di comodato.

L'utilizzo temporaneo da parte di terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuato nella forma della concessione amministrativa e/o autorizzazione. Il concessionario deve essere individuato mediante procedimenti che assicurano il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità. La concessione amministrativa e l'autorizzazione all'uso sono atti per loro natura personali e non trasmissibili, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

Il contenuto dell'atto deve essenzialmente prevedere:

- a)** l'oggetto, le finalità, il corrispettivo se dovuto, l'obbligo di provvedere al pagamento delle Tasse/Tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti, il rimborso delle eventuali spese sostenute dal Comune per costi amministrativi generali, pulizie, custodia, etc.;
- b)** la durata e la possibilità di revoca della concessione per motivate ragioni di pubblico interesse, con congruo preavviso di almeno 90 giorni salvo casi eccezionali;
- c)** l'assunzione da parte del concessionario di ogni responsabilità per i danni a cose e persone, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei dipendenti e incaricati, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo;
- d)** la stipulazione da parte dell'assegnatario dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;
- e)** la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

L'atto deve contenere l'obbligo per l'assegnatario di volturare i contratti di utenza relativi al bene assegnato oppure, laddove questo risulti impossibile, l'assunzione degli oneri relativi; se non sia possibile, o risulti eccessivamente oneroso per l'Amministrazione comunale, definire in forma specifica l'entità dei costi delle utenze riferite al bene, questa è determinata forfettariamente anche in proporzione alle superfici assegnate rispetto alle superfici complessive dell'immobile dotato di contatori di cui il bene costituisce parte; nei casi anzidetti, è sempre possibile per l'assegnatario dotare il bene

assegnato, a propria cura e spese, di specifici contatori la cui installazione ed utilizzazione, per essere vincolante per l'Amministrazione comunale, dovrà essere preventivamente approvata da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

L'Amministrazione comunale può anche concedere l'uso occasionale degli immobili, nel rispetto dei principi del presente regolamento e a fronte del pagamento di un canone forfettario e onnicomprensivo, il cui importo sarà rapportato al periodo di utilizzazione. Per uso occasionale ai fini del presente Regolamento si intende l'uso autorizzato del bene per un numero massimo di 180 giorni.

L'Amministrazione comunale, per una migliore utilizzazione del proprio patrimonio e per garantire la massima partecipazione, può disporre l'uso plurimo degli immobili e, pertanto, concederne l'uso a favore di più soggetti articolando i relativi periodi di fruizione; nei predetti casi, i rapporti tra i concessionari e l'Amministrazione comunale saranno definiti in coerenza con i principi del presente Regolamento e gli obblighi dei concessionari saranno rapportati al periodo di uso assegnato.

La locazione, l'affitto, il comodato, la concessione e l'autorizzazione ha luogo mediante deliberazione della Giunta Comunale tenendo conto delle norme fissate nel presente regolamento.

Art. 4

DURATA, REVOCA, DECADENZA, RINUNCIA

La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto e comodato è disciplinata dal contratto, dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

La durata dei rapporti di concessione può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.

Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione e l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno trenta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno tre mesi, la concessione amministrativa in uso precario qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

È prevista inoltre la revoca dell'assegnazione:

- a) Nel caso di modifica della destinazione d'uso o di utilizzo del bene anche solo temporaneo per finalità diverse da quelle previste nell'atto di assegnazione, ovvero nel caso il concedente dia in uso o in gestione a terzi il bene oggetto della concessione senza esplicita autorizzazione comunale;
- b) nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione;
- c) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al loro immediato ripristino senza giustificazione.

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

- 1) mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre sei mesi dalla scadenza;
- 2) mancato rimborso dei consumi, delle spese di gestione degli immobili, degli impianti e della TIA;
- 3) riscontro di grave inerzia cui non si è ottemperato entro tre mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
- 4) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- 5) mancata produzione delle polizze assicurative;
- 6) reiterata violazione del regolamento.

Il Concessionario può rinunciare alla concessione o disdettare il contratto, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale in forma scritta almeno tre mesi prima. Tale rinuncia e/o disdetta esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dal concessionario; il concessionario è

sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Art. 5

CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI

Il Comune di Bovalino preliminarmente si riserva l'uso diretto di tutti i beni di proprietà comunale in base alle proprie esigenze e ai propri progetti. Al fine di ottimizzare al meglio l'utilizzo di detti spazi sfruttando le particolari caratteristiche strutturali degli immobili e favorendo l'aggregazione di persone e associazioni aventi finalità condivise e la cui convivenza possa essere incentivo per la collaborazione, i beni comunali indicati nell'art. 2, nello stato di fatto in cui si trovano, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, siano essi persone fisiche o giuridiche, Enti, Associazioni, Comitati e Movimenti Politici Locali non costituiti in partito.

I beni comunali possono essere concessi per essere destinati ad attività commerciali e aziendali con finalità lucrative, oppure per tutte le altre attività, in particolare per quelle inerenti il settore del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale.

Art. 6

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE, AZIENDALE O PER USO PRIVATO

Gli assegnatari dei beni ad uso commerciale e aziendale, sono individuati a seguito di procedura negoziata, previa pubblicazione di un avviso approvato dalla Giunta Comunale che indichi termini di presentazione della domanda, requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

Nel caso in cui la procedura riguarda immobili di particolare importanza si procede mediante gara o comunque con procedure aperte.

La Giunta Comunale, con riferimento alle suddette concessioni, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

Al fine di migliorare ed animare le aree verdi cittadine inutilizzate, favorendo la riqualificazione e la socializzazione fra i cittadini, i terreni comunali di piccole superfici (orti urbani), non destinati ad uno specifico uso pubblico, possono essere concessi in temporaneo godimento direttamente a persone fisiche che ne fanno espressa richiesta a condizione che lo sfruttamento del terreno non abbia finalità lucrative, non sia prevista la trasformazione edilizia del terreno, l'uso sia a termine e il titolo di godimento contempli la clausola di cessazione anticipata del rapporto, qualora l'Amministrazione Comunale necessiti di utilizzare il bene per propri fini. Dei terreni di cui sopra sarà predisposto un elenco dall'ufficio tecnico e di detto elenco sarà informata la cittadinanza. Il canone annuo forfetario, per la coltivazione dello spazio verde, è di 60 euro per orto urbano, a copertura delle spese sostenute dall'Amministrazione per la sua realizzazione e per i costi derivanti dall'utilizzo da parte dei vari fruitori.

Art. 7

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AD USO DIVERSO DA COMMERCIALE E AZIENDALE

Le associazioni di volontariato e di promozione sociale, le fondazioni e associazioni aventi la qualifica formale di ONLUS che hanno sede nel comune e operano senza scopo di lucro sul territorio comunale, possono essere assegnatari di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con l'esenzione totale dal canone o corrispettivo di locazione e concessione, ovvero con una riduzione dello stesso, previamente determinato secondo le modalità di cui all'art. 8, nella percentuale massima del 90%, purché operanti nei seguenti settori:

a) settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di pubblica assistenza, per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda minori e famiglie, disabilità, emarginazione, patologie gravi, per i soggetti operanti in

ambito sociale con riferimento alla terza età; associazioni di volontariato e di promozione sociale; associazione di volontariato operanti nel settore della protezione civile;

b) attività di volontariato dirette alla promozione, valorizzazione, produzione, coordinamento e diffusione delle attività di spettacolo in genere con particolare attenzione alla formazione nel settore teatrale e musicale;

c) attività finalizzate alla diffusione della cultura e delle problematiche sociali, alla promozione turistica del territorio, alla organizzazione di fatti culturali, alla tutela, conservazione e fruizione di beni culturali, educative, didattiche e di sensibilizzazione, finalizzate alla conservazione ed al miglioramento dell'ambiente naturale ed urbano;

d) settori ricreativo, sportivo e aggregativo.

I beni immobili di cui al presente articolo sono sempre concessi con provvedimento della Giunta per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti sopra menzionati che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad un'istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- iscrizione all'albo comunale delle associazioni;

- riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo;

- carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;

- iscrizione nel registro provinciale di volontariato;

- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

L'istruttoria sulle richieste sarà svolta da una commissione composta dai dirigenti dell'area tecnica, amministrativa e servizi sociali.

Art. 8

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

Nella stipula dei contratti per la concessione o locazione di beni immobili, il canone da corrisondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori di mercato per beni di caratteristiche analoghe, fatti salvi gli scopi sociali ai quali l'Amministrazione Comunale attribuisce rilevanza pubblica (art. 32 comma 8 L. 724/94) per i quali può essere prevista la concessione del bene in comodato gratuito.

Il canone di concessione è calcolato dall'ufficio tecnico del Comune, tenendo conto di quanto segue: valore immobiliare del bene da assegnare in uso; vetustà e conservazione; spese gestionali che il comune dovrà eventuale sostenere per continuare a mantenere la gestione diretta dell'immobile (costi amministrativi generali, spese di pulizia, custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria etc.) costi che andrà a risparmiare con la cessione temporanea; parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro; dell'eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

Il canone può essere compensato in tutto o in parte dalla realizzazione di opere di miglioria e di manutenzione straordinaria le cui spese, siano sostenute dal concessionario. Il canone può essere altresì compensato a fronte di servizi d'interesse socio culturale a diretto beneficio della comunità locale.

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

Art. 9

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve impegnarsi a:

a) custodire, conservare e mantenere l'immobile concesso in uso con la diligenza del buon padre di famiglia, nonché a pretendere da parte dei soggetti che fruiscono dell'immobile stesso un

comportamento civile e rispettoso delle norme di buon vicinato e della normale convivenza, evitando ogni motivo di lite e di disturbo;

b) provvedere alla vigilanza ed al controllo dell'immobile affidato in uso, segnalando ai competenti uffici comunali qualsiasi disfunzione o anomalia riscontrata;

c) garantire in ogni momento la salvaguardia dell'incolumità delle persone mettendo immediatamente in atto, in caso di pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso all'immobile ed all'area di pertinenza fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale affinché la stessa possa attivarsi al più presto;

d) versare l'ammontare del corrispettivo dovuto per la concessione in uso dei locali con le modalità stabilite nel contratto ed entro le scadenze stabilite, pena l'immediata costituzione in mora senza alcuna preventiva intimazione e la revoca della concessione nel caso la morosità si protragga oltre i sei mesi;

e) sostenere tutte le spese inerenti alla manutenzione ordinaria dei locali ed impianti concessi in uso, nonché ogni altra eventuale spesa inerente l'utilizzo degli stessi locali ivi comprese quelle relative alla loro pulizia e alle utenze;

f) corrispondere, pro-quota, l'ammontare delle spese per manutenzione ordinaria e per utenze relative alle cose e servizi di uso comune, nonché ogni altra eventuale spesa sempre inerente l'utilizzo delle cose e servizi di uso comune, determinato, per ciascun soggetto, sulla base della superficie concessagli in uso;

g) stipulare idonee polizze assicurative a copertura di eventuali danni per incendio e atti vandalici;

h) stipulare idonee polizze assicurative per responsabilità civile a totale copertura di eventuali richieste di risarcimento danni avanzate da terzi;

i) non limitare la circolazione negli spazi di uso comune evitando l'ingombro con materiali ed oggetti di qualsiasi natura;

l) astenersi dal compiere qualsiasi atto che possa in qualche modo provocare danni alla struttura concessa in uso e/o alle persone eventualmente presenti nella stessa, ovvero creare ostacolo alla regolare esecuzione delle attività svolte nella struttura.

Se è necessario eseguire eventuali lavori di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, il concessionario potrà comunque essere autorizzato dall'Amministrazione comunale a eseguirli direttamente, previa presentazione di un progetto dei singoli interventi, che dovrà essere sottoposto preventivamente all'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico comunale che valuterà, tra l'altro, la congruità tecnica-estimativa del progetto stesso. I lavori straordinari potranno essere eseguiti dal concessionario anche in economia e i costi sostenuti eventualmente da decurtare dal canone concessorio resteranno quelli preventivati nel progetto di massima autorizzato, senza obbligo di successiva rendicontazione; sono fatti salvi i costi relativi ai lavori necessari sorti in corso d'opera non preventivati che dovranno comunque essere autorizzati.

Le spese migliorative relative ad interventi, preventivamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico, sostenute e realizzate dall'assegnatario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione o del contratto. Le eventuali opere costruite sui beni e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza. Le spese migliorative relative ad interventi non autorizzati possono dare luogo alla richiesta da parte del Comune della rimessa in pristino dei locali. Gli interventi non autorizzati reputati dannosi per l'immobile devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli. Nel caso in cui il concessionario non provveda entro il termine assegnatogli, l'Ufficio competente, provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario.

Art. 10

IMPIANTI SPORTIVI

Il presente articolo disciplina l'utilizzo e la gestione di impianti e strutture sportive e relative pertinenze di proprietà del Comune di Bovalino o acquisiti in uso da terzi.

Il Comune di Bovalino, necessariamente ha interesse a promuovere e attuare interventi finalizzati a diffondere l'attività motoria-ricreativa-sportiva e a valorizzare l'uso pubblico degli impianti per il soddisfacimento degli interessi generali della collettività.

L'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte del Comune di Bovalino è aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive.

Per il perseguimento di tali finalità l'amministrazione comunale, facultata anche a costituire una Polisportiva, promuove il coordinamento delle diverse realtà sportive operanti nel Comune, per la realizzazione delle iniziative e degli interventi, si può avvalere della collaborazione del CONI e dell'Associazionismo sportivo anche attraverso l'affidamento in concessione di impianti sportivi comunali.

Il Comune rilascia la concessione in uso degli impianti sportivi ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 del presente regolamento con priorità a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali, o loro raggruppamenti temporanei.

Il Comune individua il concessionario per gli impianti sportivi mediante Avviso da pubblicarsi all'Albo pretorio e sul sito web.

La durata delle concessioni degli impianti è di anni 5 (cinque), salvo che il concessionario debba affrontare spese straordinarie per rendere idoneo l'impianto stesso, in tali casi la concessione potrà avere una durata maggiore rapportata all'impegno economico finanziario che il concessionario dovrà sostenere in modo da consentire il recupero di tali spese e comunque non oltre nove anni.

Alla scadenza della concessione, previo sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, il concessionario dovrà riconsegnare l'impianto essendo esclusa tassativamente la proroga tacita della concessione.

Il Comune, si riserva la facoltà di utilizzare gli impianti per manifestazioni di interesse collettivo ed istituzionale, dandone tempestivo preavviso.

Alla scadenza della concessione le opere realizzate saranno acquisite gratuitamente al Patrimonio Comunale.

Nei casi in cui trattasi di impianto privo di rilevanza economica potrà essere valutata dalla Giunta Comunale anche la possibilità di abbattere il costo delle utenze nella misura massima del 90% dell'ammontare complessivo, laddove sia riscontrata una particolare finalità sociale. Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale riscontri evidenti ed immotivati aumenti dei consumi predetti potrà essere valutata dalla Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio stesso, la decadenza del beneficio concesso.

Il concessionario dovrà inoltre:

- a) mettere l'impianto a disposizione gratuita per manifestazioni gestite dall'Amministrazione Comunale, la cui data dovrà essere concordata nel rispetto delle attività già programmate e confermate almeno 15 giorni prima dell'effettivo svolgimento;
- b) riconsegnare l'impianto in perfetto stato di agibilità, previo verbale di riconsegna a cura dell'Ufficio tecnico comunale;
- c) esporre in maniera visibile, all'interno e all'esterno della struttura, apposite tabelle indicanti:
 1. la scritta "Comune di Bovalino – Impianto Sportivo Comunale "_____";
 2. il calendario di utilizzo;
 3. le tariffe convenzionali praticate concordate con il comune.

Per l'affidamento del campo sportivo comunale "Lollò Cartisano" il Comune può procedere all'affidamento diretto dell'incarico di gestione a società sportive dilettantistiche o di professionisti che assicurino attività promozionale e scolare dilettantistica e/o agonistica.

Art. 11

DISPOSIZIONE TRANSITORIA E FINALE

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