



COMUNE DI BOVALINO
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

**REGOLAMENTO DISCIPLINANTE
LA CONCESSIONE DI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI
BOVALINO**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE
N° 18 DEL 28-06-2018

SOMMARIO

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Art. 2 – Soggetti

Art. 3 – Concessione occasionale

Art. 4 – Concessione continuativa

Art. 5 – Canoni

Art. 6 – Esenzione canone

Art. 7 - Richiesta dei locali

Art. 8 – Modalità di concessione dei beni a terzi

Art. 9 – Rilascio della Concessione

Art. 10 – Priorità nella Concessione

Art. 11 – Durata, revoca, decadenza, rinuncia

Art. 12 – Responsabilità del concessionario

Art. 13 – Utilizzo dei locali

TITOLO II

Immobili particolari

Art. 14 – Impianti sportivi

Art. 15 – Campo Sportivo “Lollò Cartisano”

TITOLO III

Disposizioni finali e transitorie

Art. 16 – Vigilanza

Art. 17 – Disposizioni transitorie e finali

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina la concessione a titolo oneroso dei locali e delle strutture fisse di proprietà comunale ad enti, comitati ed associazioni locali, in quanto soggetti giuridici, per lo svolgimento dell'attività associativa e statutaria. Restano esclusi dalla disciplina del presente regolamento gli impianti e gli immobili per i quali esiste specifica disciplina regolamentare.

Art. 2

Soggetti

Possono chiedere ed ottenere l'uso dei locali e delle strutture di cui all'art. 1 i seguenti soggetti: associazioni di volontariato, associazioni culturali, sportive, ricreative, di aggregazione sociale, per la tutela della natura e dell'ambiente, per la valorizzazione del patrimonio storico ed artistico, le associazioni dei giovani e degli anziani ed i Comitati costituiti nel territorio del Comune, delle Frazioni e degli Enti e quant'altri equiparati.

La concessione può essere rilasciata ai suddetti soggetti per motivi culturali, sportivi, aggregativi, formativi o di preminente interesse pubblico.

Art. 3

Concessione occasionale

I locali di cui all'art. 1 possono essere concessi occasionalmente per un breve periodo (fino ad un massimo di trenta giorni), previa verifica delle finalità di interesse pubblico della richiesta ai soggetti di cui all'art. 2.

Art. 4

Concessione continuativa

I locali di cui all'art. 1, disponibili e nei quali non viene esercitata alcuna attività istituzionale, possono essere concessi per la durata di almeno un anno o comunque ai sensi di quanto disposto nell'art. 11 del presente Regolamento (con possibilità di rinnovo) ai soggetti di cui all'art. 2.

Art. 5

Canoni

I canoni mensili e giornalieri per l'utilizzo in concessione, sia occasionale che continuativa, dei locali sono stabiliti dalla Giunta Comunale, con proprio autonomo atto, previa relazione dell'Ufficio Tecnico controfirmata dal Responsabile dell'U.O. Economico-finanziaria, tenendo conto del valore venale del bene, dei fini sociali dell'iniziativa e della durata della concessione. E' prevista la possibilità di compensazione dei canoni nel caso in cui è necessario procedere alla riqualificazione e ristrutturazione dei locali al fine di renderli utilizzabili a prescindere dalle finalità previste dal richiedente concessionario.

In caso di organizzazione di manifestazioni patrocinate dall'Ente con l'utilizzo degli immobili comunali i canoni di concessione saranno determinati ai sensi dell'art. 37 comma 5 del Regolamento Comunale per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche (COSAP) approvato con Deliberazione Consiliare n. 41 del 4.10.2002 così come modificato con Deliberazione della Commissione Straordinaria adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 97 del 21.10.2015.

Art. 6

Esenzione canone

Per richieste di concessioni occasionali di immobili di cui all'art. 3 per lo svolgimento di manifestazioni di particolare rilevanza per la promozione e lo sviluppo del territorio comunale, della comunità e/o che coinvolgano direttamente o indirettamente l'Amministrazione Comunale, può essere prevista l'esenzione dal pagamento del canone.

L'esenzione di cui al precedente comma deve essere espressamente indicata nell'atto della Giunta Comunale con il quale viene data l'adesione dell'Amministrazione alla manifestazione.

Art. 7

Richiesta dei locali

I soggetti giuridici di cui all'art 2, interessati ad ottenere la concessione delle strutture, dovranno presentare preventivamente domanda di concessione presso l'Ufficio Protocollo Comunale a mani o a mezzo pec all'indirizzo protocollo.bovalino@asmepec.it.

Alla domanda dovranno essere allegati gli atti attestanti la composizione e rappresentatività degli organi, lo statuto dell'Associazione e la dichiarazione di non morosità nei confronti dell'Ente.

Art. 8

Modalità 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 procedure ad evidenza pubblica che assicurino il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e di pubblico interesse e/o abbiano dei risvolti sociali.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- a) L'oggetto, le finalità, il corrispettivo, l'obbligo di provvedere al pagamento delle tasse/tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti, luce, gas, telefono e quote condominiali il rimborso delle eventuali spese sostenute dal Comune per costi amministrativi generali, pulizie, custodia, etc.;
- b) 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;
- c) La stipulazione da parte dell'assegnatario dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;

- d) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- e) La dichiarazione di rinuncia a qualsiasi pretesa economica e giuridica sulle migliorie apportate al bene immobile.

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, 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.

Art. 9

Rilascio della concessione

La concessione viene deliberata dalla Giunta Comunale, che può prevedere ulteriori prescrizioni rispetto a quelle disciplinate dal presente Regolamento, in relazione alla particolarità nell'uso dei locali o della conformazione degli stessi. La competenza agli adempimenti inerenti le concessioni disciplinate dal presente regolamento, sono attribuite al responsabile dell'Ufficio Tecnico. Il procedimento ha termine con l'atto di concessione.

La concessione dell'immobile è in ogni caso subordinata alle esigenze operative e organizzative dell'Amministrazione Comunale ed inoltre alla valutazione in merito alla pertinenza dell'immobile richiesto con il tipo di attività proposta.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre dei locali, indipendentemente da eventuali concessioni rilasciate a terzi, qualora se ne ravvisi lo stato di necessità per l'Ente, previa comunicazione al Concessionario interessato.

L'atto di concessione è annotato, in ordine cronologico, su apposito registro e conservato, in copia, a cura dell'Ufficio concedente.

Art. 10

Priorità nella concessione

Nel caso di più domande di concessione relative agli stessi locali, spetterà alla Giunta Comunale, avvalendosi del parere del responsabile del servizio, valutare quale delle domande dovrà essere accolta tenendo conto del motivo per il quale l'immobile viene richiesto (scopo associativo dal soggetto

richiedente ed uso del motivo per il quale l'immobile viene richiesto (scopo associativo del soggetto richiedente ed uso che intende fare della struttura), intendendo privilegiare quella che maggiormente risponde agli interessi diffusi della comunità. Costituisce titolo preferenziale per la concessione l'iscrizione all'Albo e alla Consulta delle associazioni comunali.

Se dall'esame delle istanze più soggetti richiedenti risultano parimenti meritevoli, la concessione viene rilasciata al soggetto che abbia presentato la domanda per primo. In tal caso fa fede il numero di protocollo dell'Ente.

Art. 11

Durata, revoca, decadenza, rinuncia

La durata e la risoluzione della concessione 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 sei mesi 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 due mesi, le concessioni 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.

E' prevista inoltre la revoca della concessione:

- 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 concessione, ovvero nel caso in cui 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 concessione;
- 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 alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata al:

- 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 dell'Ente proprietario e a cura del Responsabile dell'U.O. tecnico-manutentiva;

4. Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
5. Mancata stipula delle polizze assicurative;
6. Reiterata violazione delle norme del presente regolamento e/o per violazione di legge.

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; in ogni caso il concessionario è tenuto a restituire i beni nello stato in cui erano stati concessi, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Art. 12

Responsabilità del concessionario

Il concessionario è responsabile civilmente e penalmente dei danni arrecati a cose e persone, per fatto a lui imputabile, nel periodo di durata della concessione.

Il concessionario, nel fruire dei locali, si assume l'obbligo di rispettare, oltre al presente regolamento, le normative eventualmente disciplinanti l'attività da esercitare nei locali del Comune.

In ogni caso il concessionario è responsabile in via esclusiva dell'attività esercitata entro i locali di cui ha ottenuto concessione, dell'utilizzo e delle difformità d'uso, per i quali risponde al Comune, nel caso in cui all'Ente derivi, in qualsiasi modo, un danno.

Il concessionario ha, inoltre, i seguenti specifici obblighi:

- a) divieto assoluto di consegnare le chiavi ad altri soggetti;
- b) divieto assoluto di duplicare le chiavi;
- c) obbligo di custodire i locali e di riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione.

Il Comune non risponde per eventuali furti o ammanchi di beni di qualsiasi genere e valore anche temporaneamente depositati dal fruitore o da terzi nell'edificio mentre al fruitore stesso saranno imputati tutti gli oneri conseguenti ad eventuali danni o ammanchi prodotti con colpa o dolo alle proprietà dell'Ente durante il periodo di utilizzo dell'immobile.

La contestazione degli inadempimenti alle clausole contrattuali sarà comunicata dal Comune al concessionario per mezzo raccomandata A/R; il concessionario avrà la facoltà di controdedurre entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione.

Art. 13

Utilizzo dei locali

Spettano al concessionario dell'immobile tutti gli oneri organizzativi delle attività proposte.

I locali vengono concessi nelle condizioni di funzionalità in cui si trovano e devono essere usati dal concessionario in modo corretto e scrupoloso onde evitare ogni possibile danno all'immobile, agli impianti, agli arredi e alle attrezzature.

Devono essere inoltre rispettate le seguenti norme gestionali ai fini della sicurezza e agibilità degli immobili:

- a) la porta principale e di emergenza devono potersi agevolmente aprire durante l'uso della sala;
- b) le vie di uscita devono essere tenute costantemente sgombre da qualsiasi materiale;
- c) lungo le vie di esodo non devono essere depositati materiali facilmente infiammabili;
- d) è fatto divieto di usare fiamme libere, stufe a gas, stufe elettriche non conformi alle norme di sicurezza ed evitato il sovraccarico delle utenze elettriche;
- g) è fatto divieto di installare palchi o impianti fissi;
- h) l'uso di arredi e impianti diversi da quelli di corredo, deve essere preventivamente autorizzato.

Al termine della concessione i locali devono essere restituiti liberi e nelle stesse condizioni nelle quali sono stati presi in consegna. I danni arrecati durante l'uso dovranno essere comunicati prontamente al responsabile dell'U.O. Tecnico-Manutentiva, con la specificazione dei motivi che li hanno provocati. Il responsabile dell'U.O. Tecnico-manutentiva provvederà tramite l'Ufficio tecnico Comunale ad accertare l'entità dei danni ed a richiedere l'immediata riparazione. Nel caso in cui il concessionario arrechi danni al locale e non comunichi tale situazione al Responsabile dell'U.O. Tecnico-Manutentiva ed il danno venga con certezza attribuito al concessionario, sarà posta a suo carico la spesa necessaria per il ripristino e si procederà all'esclusione dell'inadempiente dal godimento futuro dei locali.

E', in ogni caso, vietata la sub concessione a qualsiasi titolo dei locali a favore di terzi.

Qualora si riscontrassero danni di qualunque genere addebitabili a responsabilità oggettive o negligenze degli utilizzatori, verrà richiesto ai responsabili il ripristino delle condizioni di funzionalità e la riparazione dei danni, fatta salva ulteriore richiesta risarcitoria in caso di maggior danno.

Inoltre si procederà all'esclusione dell'inadempiente dal godimento futuro dei locali.

Il mancato pagamento del canone di concessione protratto per tre mesi continuativi comporta la revoca immediata della stessa.

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 e la conformità urbanistica ed edilizia del progetto stesso. I lavori straordinari potranno essere eseguiti dal concessionario anche in economia e i costi sostenuti eventualmente decurtati dal canone confessorio resteranno quelli preventivati nel progetto di massima autorizzato; sono fatti salvi i costi relativi ai lavori straordinari 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 dal concessionario 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.

E' diritto dell'Ente proprietario ispezionare i locali quando lo riterrà opportuno previa comunicazione al concessionario.

Titolo II

Immobili particolari

Art. 14

Impianti sportivi

Gli impianti, le strutture sportive e le relative pertinenze di proprietà del Comune di Bovalino o acquisiti in uso da terzi possono essere dati in concessione.

Il Comune di Bovalino, necessariamente ha interesse a promuovere ed 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. 7,8,9,10,11,12 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 e comunque con procedura ad evidenza pubblica.

La durata delle concessioni degli impianti è di anni 3 (tre) 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.

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 organizzate 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 e concordate con il Comune.

Art. 15

Campo sportivo "Lollò Cartisano"

Fermo restando quanto previsto dall'art. 13 del presente regolamento, per la concessione del campo sportivo comunale "Lollò Cartisano" il Comune può procedere all'affidamento mediante manifestazione di interesse dell'incarico di gestione a società sportive dilettantistiche o di professionisti che assicurino attività promozionale e scolare dilettantistica e/o agonistica.

Titolo III

Disposizioni finali e transitorie

Art. 16

Vigilanza

La vigilanza sul corretto utilizzo dei beni immobili da parte di concessionari, locatari o fruitori compete all'Ufficio tecnico Comunale per le connesse verifiche tecnico-funzionali; il personale all'uopo impiegato, avrà diritto d'accesso alle strutture anche senza preavviso.

Art. 17

Disposizioni transitorie e finali

Le disposizioni del presente regolamento abrogano il precedente regolamento disciplinante la medesima materia e/o le norme eventualmente confliggenti e si applicano a tutti i contratti da porre in essere dopo la loro entrata in vigore.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione.