



# **Comune di Serravalle Scrivia**

Provincia di Alessandria

Area Servizi alle persone e alla comunità

**REGOLAMENTO**

**PER LA CONCESSIONE**

**DI LOCALI E IMMOBILI**

**DI PROPRIETA' DEL COMUNE**

**A SOGGETTI DIVERSI,**

**ENTI E ASSOCIAZIONI**

(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 18.12.2017)



## **INDICE pag. 3**

## **PREMESSA pag. 5**

### **CAPO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI pag. 6**

Art.1 - Finalità ed oggetto	pag 6
Art.2 - Uso dei beni immobili comunali	pag 6
Art.3 - Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico	pag 8
Art. 4 - Forma giuridiche di assegnazione dei beni	pag 8
Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali	pag 10
Art.6 - Attribuzione delle competenze gestionali ai Responsabili di Area	pag 11
Art.7 - Inventario Patrimoniale	pag 12
Art .8 – Clausole contrattuali	pag 12

### **CAPO II**

#### **CONTRATTI E CONCESSIONI IMMOBILI COMUNALI pag. 13**

Art. 9 – Beni ad uso abitativo	pag 13
Art.10 – Beni ad uso non abitativo	pag 14
Art. 11 – Fondi agricoli	pag 14
Art. 12 – Concessioni gratuite e comodati	pag 14
Art. 13 – Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario	pag 15
Art.14 - Modalità di scelta del contraente	pag 17
Art.15 - Clausole di partecipazione all'asta	pag 18
Art. 16 - Stipulazione degli atti di concessione, locazione	pag 19
Art. 17 - Condizioni della concessione	pag 20
Art. 18 - Garanzie cauzionali	pag 21

Art.19 - Interventi migliorativi autorizzati e non autorizzati, relative spese sostenute dal concessionario	pag 23
Art.20 - Interventi non autorizzati	pag 24
Art.21 - Consegna e riconsegna	pag 24
Art.22 – Decadenza e Revoca della concessione/contratto	pag 25
Art.23 - Rinnovi contrattuali/concessioni	pag 26
Art.24- Lavori di manutenzione	pag 26
Art.25 - Poteri della Giunta	pag 27
Art.26 - Disciplina rapporti in corso	pag 27

### **CAPO III**

#### **IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE pag. 27**

Art.27 - Principi e finalità	pag 27
Art.28 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione	pag 28
Art.29 - Requisiti inerenti l'attività	pag 29
Art.30 - Avviso pubblico per la concessione di beni immobili	pag 30
Art.31 – Richiesta di assegnazione dei locali	pag 31
Art.32 – Competenze e modalità di assegnazione dei beni	pag 32
Art.33 – Priorità nella concessione	pag 33
Art.34 – Riserva d'uso	pag 33
Art. 35- Presentazione delle domande e istruttoria	pag 34
Art.36 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nel campo del Terzo Settore	pag 35
Art.37 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del Terzo Settore	pag 35
Art.38 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali	pag 40
Art.39-- Richieste di concessione in uso per periodi brevi, per manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza, etc.	pag 43
Art.40 – Casi di esclusione	pag 44
Art. 41 - Rinnovi contrattuali	pag 44
Art.42 - Scioglimento del rapporto contrattuale	pag 45
Art.43 - Normativa transitoria	pag 45

## PREMESSA

Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Serravalle Scrivia secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, come previsto dall'art 97 della Costituzione e dall'art. 1 della Legge 7 agosto 1990 n. 241.

Le varie forme di gestione del patrimonio immobiliare introdotte dal legislatore (D.L. 25 giugno 2008 convertito nella Legge 3 agosto 2008 n. 133; D.Lgs. 28 maggio 2010 n. 85) sono finalizzate alla valorizzazione economica del patrimonio immobiliare degli enti territoriali al fine di potenziare le entrate di natura non tributarie.

Ne consegue che *"... la cessione gratuita di un immobile comunale non può considerarsi una modalità tipica di valorizzazione del patrimonio proprio perché non reca alcuna entrata all'Ente e costituisce un utilizzo non coerente con le finalità del bene, ma addirittura una fonte di depauperamento e dunque di danno patrimoniale..."* (sentenza n. 33/2009/PAR Corte dei Conti del Veneto).

Esiste tuttavia la possibilità di mitigare o escludere il principio di redditività del bene, ove l'interesse pubblico sia equivalente o superiore allo sfruttamento economico del bene, con il richiamo agli "scopi sociali" che possono giustificare un canone inferiore a quelli di mercato (art. 32 comma 8 Legge 23.12.1994 n. 274). Tale possibilità costituisce una eccezione applicabile alle associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato (art. 32 Legge 7.12.2000 n. 383), giustificata dall'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni.

Per tale motivo, ove la concessione del bene avvenga a condizioni diverse da quelle di mercato, costituisce un "vantaggio economico" (art. 12 Legge 07.08.1990 n. 241) e come tale è subordinato alla predeterminazione ed alla pubblicazione dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi. Quanto precede rafforzato in tema di amministrazione aperta (art. 18 DL 22.06.2012, n. 183 e Legge 07.08.2012 n. 134) e dove, a partire dal 1° gennaio 2013, il regime di pubblicità diventa condizione legale di efficacia del titolo legittimante le concessioni stesse.

# CAPO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1

#### Finalità e oggetto

Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Serravalle Scrivia secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

### Articolo 2

#### Uso dei beni immobili comunali

1. Il Comune di Serravalle Scrivia è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa in:

**a) beni del demanio comunale**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa, che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato.

Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile.

**b) beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile.

Appartengono a detta categoria, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile, i seguenti beni:

- gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi;
- i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
- i beni e le aree trasferiti in gestione alle Aziende ed Istituzioni di cui all'art. 114 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15 ottobre 1925 n° 2578, ed identificati all'art. 112 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
- le sedi espositive e museali;
- gli impianti sportivi;
- gli edifici scolastici in attività ivi comprese le palestre annesse;
- gli alloggi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina di cui alla legge regionale n. 3/2010 e s.m.i.;

Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

**c) beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione di diritto privato.

I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato.

Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

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

### **Articolo 3**

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

1. Devono essere osservate le prescrizioni attualmente in vigore previste dal Dlgs. n. 42/2004 e s.m.i. in merito all'utilizzo, anche nel caso di concessione in uso e di locazione, di beni pubblici di interesse culturale indipendentemente dalla durata della concessione o della locazione.
  
2. Gli schemi contrattuali predisposti dovranno tenere in considerazione le prescrizioni della normativa in vigore, le sue evoluzioni e modifiche.

### **Articolo 4**

#### **Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

##### **1. Beni soggetti a regime di demanio e del patrimonio indisponibile**

- a. L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è consentito allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale.
- b. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nelle forme della concessione amministrativa su conforme atto deliberativo della Giunta Comunale.
- c. La concessione ha la durata non superiore a 3 anni e può essere sempre revocata per sopravvenuti interessi dell'Amministrazione Comunale.
- d. Il canone concessorio è determinato sulla base di una perizia di stima redatta dal competente Servizio Patrimonio ed aggiornato automaticamente e annualmente sulla base della variazione accertata dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatisi nell'anno precedente.
- e. L'occupazione del demanio stradale è consentita solo previo rilascio di autorizzazione da parte del Servizio competente secondo le modalità e la procedura prevista dal Regolamento comunale che disciplina l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche e comporta il pagamento del canone concessorio di occupazione di suolo pubblico.

## **2. beni patrimoniali disponibili**

La concessione in uso di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

### a) Contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.)

*<La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.>* E' un contratto consensuale, oneroso, a prestazioni corrispettive. Il canone di locazione consiste pertanto in una prestazione periodica in denaro o in qualsiasi altra prestazione che realizzi un vantaggio economico per il locatore.

### b) Contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.)

*<Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa.>* Il dovere di gestione consiste nel mantenere il bene affittato in condizioni di produttività. L'affitto si distingue dalla locazione per il fatto che l'attività dell'affittuario non si esaurisce nel godimento del bene, ma ricomprende anche il dovere di gestione.

### c) Contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.)

*<Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.>* Il comodato è un contratto reale che si perfeziona con la consegna della cosa, è obbligatorio, unilaterale e gratuito. La persona che riceve la cosa in comodato diventa per effetto del contratto detentrica di questa. Il comodatario, quale detentore, riconosce che un'altra persona o un altro soggetto è il possessore della cosa di cui ha la materiale disponibilità e che il suo potere sulla stessa dipende dalla preminente posizione altrui.

Verranno predisposti al tal fine i contratti tipo da sottoporre a periodica revisione per

effetto di eventuali modifiche di disposizioni normative.

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

## **Articolo 5**

### **Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali**

**1.** Nella stipula dei contratti, per la locazione, l'affitto o la concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Area Governo del Territorio e Lavori Pubblici – Gestione Patrimonio (d'ora in poi Area Gestione Patrimonio), che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a)** valore immobiliare del bene;
- b)** parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro);
- c)** eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, nonché quelli alle strutture fisse, per la realizzazione di costruzioni ed ogni altra opera, materiale (prestazione d'opera volontaria), destinata ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile;
- d)** ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

**2.** La Giunta Comunale, per quanto concerne i locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato, fino ad una riduzione massima del 20%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno al fine di promuovere lo sviluppo di una determinata zona ovvero al fine di incentivare attività marginali bisognose di tutela. In tal caso l'assegnazione viene effettuata a seguito di procedura a evidenza pubblica che disciplina, mediante apposito bando, i criteri per la formulazione della graduatoria dei soggetti interessati alla stipulazione del contratto.

## **Articolo 6**

### **Attribuzione delle competenze gestionali ai Responsabili di Area**

1. Ai Responsabili di Area vengono consegnati dal Servizio Gestione Patrimonio gli immobili ad essi affidati per l'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti (ovvero le sedi in cui sono situati gli uffici e loro accessori e pertinenze quali magazzini, aree ecc.) con attribuzione delle competenze gestionali connesse all'esercizio delle attività stesse.

2. I Responsabili di Area sono quindi competenti a rilasciare autorizzazioni, e sottoscrivere gli atti di gestione ordinaria inerenti gli immobili di cui al comma precedente per le attività funzionalmente connesse alle loro competenze.

3. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale è, di norma, competenza dell'Area Gestione Patrimonio, l'acquisizione, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati.

Sono competenza del Responsabile dell'Area Gestione Patrimonio e dei Responsabili di Area, ciascuno per la gestione degli immobili comunali che gli sono affidati,:

- a) le concessioni attive e passive di unità immobiliari non funzionalmente connesse alle attività esercitate dalle altre Aree;
- b) le assegnazioni e revoche di locali per uffici comunali;
- c) le concessioni di servitù, attive e passive;
- d) le servitù di pubblico passaggio;
- e) i rapporti condominiali;
- f) le concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficiaria;
- g) le azioni di tutela della proprietà.
- h) le attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà
- i) le procedure di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 comma secondo Dlgs. n.42/2004 e smi. e procedura di richiesta autorizzazione alla concessione/locazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico artistico.

## **Articolo 7**

### **Inventario patrimoniale**

1. Il Responsabile dell'Area Gestione Patrimonio, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 230 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento.
  
2. I Responsabili di Area affidatari di beni per l'esercizio delle loro attività istituzionali sono responsabili della gestione dei beni loro assegnati.
  
3. I Responsabili di Area che attuino interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati, sono tenuti a comunicare gli stessi all'Area Gestione Patrimonio per i necessari aggiornamenti dei dati d'archivio.
  
4. Tutti i Responsabili di Area che, nell'ambito della loro funzioni pongano in essere atti di rilevanza patrimoniale, sono tenuti a trasmettere senza indugio gli atti ai fini del rendiconto e dei conseguenti adempimenti anche tramite l'aggiornamento per quanto di propria competenza, della relativa anagrafe patrimoniale.

## **Articolo 8**

### **Clausole contrattuali**

1. Per quanto attiene alla formazione dell'atto amministrativo, il Consiglio di Stato sez. V con la sentenza n. 7147/2005 ha stabilito che:
  - non ha alcuna rilevanza l'eventuale deliberazione collegiale dell'ente pubblico, che sia prodromica alla stipulazione del contratto, atteso che un simile atto deliberativo si connota come mero atto interno e preparatorio del negozio;
  - la volontà dell'ente deve invece risultare da un atto contrattuale sottoscritto dal rappresentante esterno dell'ente e dal privato, e da cui possa desumersi la definitiva e concreta sistemazione del rapporto negoziale con le indispensabili determinazioni del contenuto del contratto;
  - il requisito della forma scritta, a pena di nullità, può essere osservato solo in presenza di un documento che contenga in modo diretto la volontà contrattuale così da impegnare contestualmente sia il privato che la PA in ordine al contenuto concreto del negozio;

2. Ai contratti di locazione conclusi dalla PA non può nemmeno applicarsi l'istituto della rinnovazione tacita, oltre che per l'evidente incompatibilità con il procedimento previsto per la manifestazione di volontà di obbligarsi da parte della PA, anche per il fatto che l'intenzione di reiterare la validità del vincolo contrattuale non può desumersi da fatti concludenti (come il percepimento di canoni locativi dopo la scadenza del contratto) ma deve essere espressa nelle forme previste dalla legge (Cassazione Civile sez III n. 12087/2002), e neppure quanto il contratto alla scadenza non sia stato disdettato (Consiglio di Stato sentenza n. 7147/2005).

3. I contratti devono prevedere: la durata; il divieto di sub concessione, sub affitto o sub comodato; la facoltà di ispezionare i locali; la previsione, di regola a carico del locatore o comodatario, delle spese di fornitura di acqua, energia elettrica, gas e servizi comunali; la dichiarazione di assunzione di responsabilità con riguardo all'uso del bene e ai danni eventualmente provocati a terzi, oltre a tutte le clausole comunque giudicate necessarie in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alla natura dell'atto.

4. Nel caso che, per la limitata durata della concessione ovvero per motivazioni di ordine tecnico attestate dal competente ufficio tecnico comunale, non sia conveniente procedere alla intestazione delle utenze al concessionario, nel contratto di concessione si potrà prevedere la corresponsione di una somma forfetaria a titolo rimborso spese.

5. Il Comune deve in ogni caso risultare indenne da responsabilità nei confronti di terzi e a tale scopo sarà richiesta la stipulazione di idonea polizza assicurativa.

6 In relazione alla particolarità dell'uso dei locali o della conformazione dei medesimi nel contratto possono essere contenute prescrizioni ulteriori rispetto a quelle previste nel presente Regolamento.

## **CAPO II**

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

#### **Articolo 9**

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

1. L'assegnazione e la gestione contrattuale dei beni ad uso abitativo sono disciplinati dalle norme vigenti ed in particolare dalla Legge n. 431/1998.

**Articolo 10**  
**Beni ad uso non abitativo**

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

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

**Articolo 11**  
**Fondi agricoli**

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

**Articolo 12**  
**Concessioni gratuite e comodati**

1. In casi eccezionali da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuitamente, con delibera della Giunta.

2. Il comodato e la concessione gratuita prevedono il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota,

qualora non sia possibile l'attivazione diretta).

**3.** Possono essere poste a carico del comodatario o concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste dal comodatario. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolandoli con relativo disciplinare, se necessario od opportuno.

**4.** Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese.

L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.

**5.** Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in ripristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del comodatario o concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

### **Articolo 13**

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

**1.** I contratti di locazione, di concessione o di comodato d'uso dei beni comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico dell'utilizzatore:

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

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

**c.** l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente a quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato, qualora così concordato. Per manutenzione ordinaria si fa riferimento alle opere e spese descritte all'art. 37 comma 6 del presente Regolamento;

**d.** l'intestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze (tassa rifiuti inclusa) ovvero il rimborso delle stesse (se del caso pro quota) al Comune. Nel

caso in cui sia possibile tecnicamente, il titolare di concessione/contratto pluriennale è tenuto ad installare o volturare, a proprio carico, i contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia e per l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio;

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

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

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

**h.** il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

**i.** il divieto per il concessionario, il conduttore o il comodatario di cedere a terzi in sub concessione, in sub locazione o in sub comodato d'uso i beni immobili ricevuti dall'Amministrazione Comunale. L'eventuale cessione è causa di immediata risoluzione del contratto.

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

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

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

**c)** il concessionario, conduttore o comodatario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel

periodo d'uso in connessione alle attività svolte.

**3.** Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il concessionario, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

Il concessionario deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente. Attesa la competenza del concessionario per quanto concerne la gestione e conduzione dell'immobile e quella del proprietario per quanto concerne la conformità dell'immobile all'utilizzo richiestone, il concessionario dovrà concordare con il Comune le modalità per l'emissione della segnalazione certificato di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 DPR 151/11 e smi) e dell'attestazione periodica di conformità antincendio (art. 5 DPR 151/11 e smi).

Il concessionario è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

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

## **Articolo 14**

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

**1.** I contratti con i quali l'Amministrazione Comunale concede, in uso, in locazione od in affitto beni immobili sono, di norma, affidati mediante procedura di pubblica

evidenza, e mediante trattativa privata motivata tutti quelli in cui il canone concessorio o di locazione è inferiore a 20.000 euro annui.

**2.** Nel caso di attivazione della procedura di evidenza pubblica mediante pubblico incanto l'aggiudicazione avverrà in prevalenza con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ed in via residuale con il criterio del prezzo più alto.

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

- a)** del progetto per l'utilizzo dell'immobile;
- b)** del maggior canone offerto, in relazione al prezzo posto a base d'asta;

**4.** Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori definiti dall'Area Gestione Patrimonio.

## **Articolo 15**

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

**1.** Il bando di gara di cui all'art. 14 prevede le seguenti clausole condizionanti l'ammissione:

**a)** deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del canone annuale posto a base d'asta. Detto importo verrà restituito, a tutti i partecipanti, al termine della procedura di espletamento dell'asta. Nel caso di aggiudicazione, verrà versata dall'aggiudicatario una somma a titolo di deposito cauzionale infruttifero, oppure verrà costituita apposita polizza fideiussoria che preveda il pagamento entro 15 gg., a semplice richiesta, con la rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per una somma pari a quella del deposito cauzionale.

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

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

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

## **Articolo 16**

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

**1.** Sia nel caso di aggiudicazione tramite trattativa privata ovvero tramite procedura di evidenza pubblica, la sottoscrizione della concessione–contratto di locazione interviene nei successivi trenta giorni.

**2.** La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata, ricorrendone i presupposti, nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- a)** l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- b)** la durata della concessione e la possibilità di revoca anticipata per ragioni di pubblico interesse.

**3.** Qualora, nella data e nell'ora fissata per la sottoscrizione dell'atto, a seguito di comunicazione formale trasmessa con almeno 10 giorni di preavviso, il soggetto scelto secondo le procedure dell'articolo 14 comma 3 non si presenti, l'Amministrazione, in mancanza di valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ovvero revoca la concessione ed introita la cauzione depositata in sede di gara. Con identica procedura convoca il soggetto secondo classificato. Nel caso di ulteriore mancata stipula l'Amministrazione dà luogo allo scorrimento della graduatoria ovvero, nel caso non vi fosse alcun interessato, indice una nuova gara o procede a trattativa privata.

4. La formalizzazione e la stipulazione dei contratti compete di norma al Responsabile di Area che ha in gestione gli immobili ed i beni comunali, sulla base di apposito schema dallo stesso predisposto e allegato alla delibera di Giunta mentre al Responsabile dell'Area Gestione Patrimonio compete la repertoriazione e la registrazione degli stessi.

## **Articolo 17**

### **Condizioni della concessione**

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

2. E' fatto espresso divieto di:

- a) cedere la concessione, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo o comunque farne uso irregolare;
- b) mutare il progetto di utilizzo del bene indicato nell'eventuale fase di gara e nella concessione;

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

4. Può essere stabilito un termine superiore a tre anni, ove il concessionario si obblighi ad eseguire, previo consenso dell'Amministrazione, consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere

stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione;

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

**6.** E' comunque escluso il tacito rinnovo. Alla prima scadenza (dopo tre anni) la concessione potrà essere rinnovata con il concessionario in regola con il pagamento dei canoni.

**7.** Nel caso di locazione di immobili ad uso commerciale valgono le disposizioni di cui all'art. 27 della legge n. 392/1978.

## **Articolo 18**

### **Garanzie cauzionali**

**1.** Il contratto di concessione, locazione o comodato d'uso deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

**2.** La cauzione di cui sopra è, di norma, pari a tre mensilità del canone determinato ai sensi dell'art. 5 comma 1, o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica, oppure è determinata nella somma forfetaria di € 1.500,00, ed è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) costituzione di un deposito cauzionale (infruttifero per le concessioni) con versamento di una somma pari solitamente a tre mensilità di canone (non imputabile in conto pigioni) determinato ai sensi dell'art. 5 o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica. Il deposito cauzionale a garanzia degli altri impegni contrattuali e per eventuali danni causati all'immobile, così

costituito, verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

- b) costituzione di una garanzia fidejussoria, per una somma pari a quella di cui alla lettera a), con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia altresì all'eccezione di cui all'articolo 1945, Il comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

**3.** Il Comune si rivarrà sulla somma assicurata o sulla cauzione qualora siano riscontrati danni alla struttura o agli arredi, direttamente o indirettamente causati nel corso del periodo di concessione in uso, fermo restando il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni subiti ed impregiudicata l'azione penale, qualora ne ricorrano i presupposti. In tal caso l'Amministrazione si riserva di trattenere dal deposito cauzionale versato quanto necessario per il corretto ripristino o di chiedere l'integrazione della somma necessaria al rimborso dei danni.

L'Amministrazione inoltre si rivarrà sulla somma assicurata o sulla cauzione, trattenendo il deposito cauzionale, qualora il richiedente non rispetti quanto previsto dal presente regolamento o dall'atto di concessione, oppure non restituisca i locali entro il termine previsto dall'atto, oppure ancora se al momento della presentazione della richiesta di utilizzo celi volutamente informazioni indispensabili ai fini della concessione dell'immobile.

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

- a) mediante deposito in contanti;
- b) mediante garanzia fideiussoria a prima chiamata rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria previste dal DPR 22 Maggio 1956 n. 635.

La cauzione dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata al termine previsto per la realizzazione degli interventi, previa la verifica di regolare e completa esecuzione dei lavori.

Nelle concessioni di valorizzazione detta cauzione dovrà essere proporzionale sia

all'ammontare degli investimenti che al canone annuo per la durata della concessione. Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

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

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

## **Articolo 19**

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

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

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

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

Questa eventualità si applica, altresì, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà

all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

## **Articolo 20**

### **Interventi non autorizzati**

1. Con riguardo alle spese relative ad interventi non autorizzati, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali fatto salvo il risarcimento dei danni.
2. Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

## **Articolo 21**

### **Consegna e riconsegna**

1. Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio dal quale emerga lo stato dell'immobile.
2. Qualora venga disposta una consegna provvisoria al fine di procedere, da parte del concessionario, all'esecuzione di lavori facendosene carico, l'utilizzatore dovrà produrre, una volta eseguiti gli stessi, una apposita dichiarazione di ultimazione sulla base di capitolato sottoposto all'approvazione del Responsabile di Area competente producendo, se del caso, la conseguente certificazione prevista dalle vigenti normative in materia impiantistica.
3. L'Amministrazione comunale può provvedere alla conservazione di una copia delle chiavi, onde far fronte ad eventuali interventi in via d'urgenza.

## **Articolo 22**

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

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

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

- a) non eserciti, oppure eserciti in maniera del tutto episodica e saltuaria, l'attività statutaria per la quale è stato richiesto e concesso l'utilizzo del locale, dello spazio o dell'impianto oggetto del contratto;
- b) non abbia provveduto alla stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso, di cui all'art. 13 comma 1 lett. f) del presente regolamento;
- c) abbia rifiutato, senza giustificato motivo, l'invito del Comune a collaborare nella realizzazione di attività, eventi o servizi in favore della comunità;
- d) abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente;
- e) abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto uso irregolare;
- f) si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a proprio carico per un periodo superiore a sei mesi (in caso di locazione ovvero concessione onerosa);
- g) non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico dal contratto;
- h) abbia violato le clausole di tutela e conservazione del bene qualora lo stesso sia dichiarato di interesse storico-artistico;
- i) abbia violato le norme sulla sicurezza e antincendio qualora previste dalle norme di settore;

In ogni caso l'Amministrazione può revocare la concessione per sopravvenuti motivi di

pubblico interesse.

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

4. I casi di decadenza e revoca previsti al comma 1 ed alle lettere e), f), g), h) ed i) comportano l'acquisizione della cauzione di cui all'art. 18 del presente regolamento.

### **Articolo 23 Rinnovi contrattuali/concessioni**

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

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

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

### **Articolo 24 Lavori di manutenzione**

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

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

edilizio, nonché di quelli eventualmente previsti, per gli immobili di interesse storico-artistico, dal D.lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni.

## **Articolo 25**

### **Poteri della Giunta**

1. La Giunta invia al Consiglio Comunale l'elenco degli immobili concessi, indicando il nominativo dei beneficiari, il canone applicato, la superficie, la durata ed il termine dell'assegnazione. Di norma essa provvederà all'invio in occasione della presentazione del bilancio di previsione.

## **Articolo 26**

### **Disciplina rapporti in corso**

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

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

## **CAPO III**

### **IMMOBILI CONCESSI IN USO**

### **A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE**

## **Articolo 27**

### **Principi e finalità**

1. Il Comune di Serravalle Scrivia, come esposto all'articolo 60 dello Statuto, riconosce

il valore sociale e la funzione dell'associazionismo e della cooperazione come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente.

**2.** Il sostegno del c.d. Terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale riconosce che la concertazione dell'ente pubblico con il Terzo Settore non si presta ad essere ricondotta a semplici schemi, trattandosi di una realtà sociale, economica e culturale in continua evoluzione.

Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:

- a) razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
- b) contemperare le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quello di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune e ritenuti meritevoli di tutela e promozione. A tal fine, per ogni immobile concesso, verrà calcolato il valore locativo di mercato di cui all'art. 5 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce al Comune di Serravalle Scrivia; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone concessorio;
- c) favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:
  - ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;
  - favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

## **Articolo 28**

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

**1.** Possono, in particolare, per le finalità di cui all'art. 31 comma 1 essere

concessionari di beni immobili comunali:

- a)** ai sensi dell'art. 2 del testo coordinato delle Leggi Regionali n. 38 del 29.08.1994 e n. 1 del 08.01.2004 sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro provinciale, di cui agli artt. 3 e 4;
- b)** ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 7 del 07.02.2006 sulle "Disciplina delle associazioni di promozione sociale" le Associazioni iscritte nel registro provinciale di cui all'art. 8, aventi i requisiti di cui agli articoli 2, 3 e 4;
- c)** ai sensi dell'art. 2 della legge Regionale n. 18 del 09.06.1994 le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
- e)** a prescindere dalla forma giuridica assunta, ai sensi dell'art.11 del D. Lgs. 4.12.1997 n. 460, le ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;
- f)** ogni altro Ente Non Commerciale il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro, il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione, la democraticità della struttura, l'obbligo di redazione del bilancio, l'obbligo di devoluzione del patrimonio ad altri enti non commerciali svolgenti attività in settori analoghi in caso di scioglimento.

Le realtà del terzo settore che abbiano in corso una procedura d'iscrizione ad uno degli albi sopra indicati potranno comunque presentare richiesta d'assegnazione locali, purché alleghino una dichiarazione di avvenuta richiesta d'iscrizione all'albo regionale e purché s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione all'albo, una volta ottenuta.

Sarà possibile in ogni caso valutare, da parte della Commissione di cui all'art. 38 secondo comma, eventuali deroghe all'obbligo di iscrizione nei suddetti registri da presentare alla Giunta Comunale in considerazione della rilevanza sociale dell'attività svolta dalle Associazioni e del loro radicamento nella Comunità.

## **Articolo 29**

### **Requisiti inerenti all'attività**

**1.** Le Organizzazioni di Volontariato, le Associazioni di Promozione Sociale, le Cooperative Sociali, le ONLUS e gli altri Enti non Commerciali, così come individuati al

precedente art. 28, comma 1 possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui in appresso, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5 del capo I, secondo le finalità perseguite e sotto riportate:

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

### **Articolo 30**

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

1. Attualmente l'Amministrazione Comunale possiede immobili già assegnati in tutto od in parte a soggetti operanti nel Terzo Settore le cui denominazioni sono rese note tramite l'apposito elenco dei beneficiari di provvidenze di natura economica, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59 e del DPR n. 118 del 7/04/2000.

2. Per esigenze specifiche, potranno essere anche previste, in aggiunta all'inserzione nell'elenco citato, altre forme di pubblicizzazione degli immobili assegnati e assegnabili, nel rispetto della normativa relativa alla Amministrazione Trasparente (D.Lgs.14.03.2013, n. 33 e smi)

3. La Giunta annualmente decide di procedere all'assegnazione di immobili disponibili o tramite l' Avviso Pubblico di cui in appresso ovvero con raccolta delle istanze di spazi due volte all'anno (indicativamente a Giugno e a Dicembre).

Nel primo caso l'Avviso deve essere pubblicizzato attraverso tutti i mezzi a disposizione del Comune (Sito Internet, URP, Albo Pretorio, ecc.).

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

5. E' consentita la presentazione di un'unica domanda da parte di due o più Associazioni.

6. Rimane impregiudicata la possibilità della Giunta di concedere in uso degli immobili comunali prescindendo dalla pubblicazione dell'avviso pubblico di cui al comma 3, fatta salva, in ogni caso, l'istruttoria della domanda secondo le modalità di cui al successivo art. 35.

## **Articolo 31**

### **Richiesta di assegnazione dei locali**

1. I soggetti interessati ad ottenere la concessione delle strutture, dovranno presentare domanda all'Amministrazione Comunale, redatta preferibilmente sulla base di apposita modulistica predisposta dall'Ufficio competente e resa disponibile sul sito Internet del Comune.

2. Nella domanda dovranno essere indicati:

- a) le generalità complete del richiedente;
- b) l'Associazione rappresentata;
- c) il tipo di attività che si intende svolgere nei locali di cui si richiede l'assegnazione;
- d) il periodo di tempo per il quale si richiede di utilizzare i locali.
- e) assunzione di responsabilità in relazione all'attività che si intende svolgere.

3. Alla domanda devono essere allegati (se già non presenti agli atti del Comune):

- a) le copie dello statuto e dell'atto costitutivo;
- b) una relazione illustrativa che contenga:
  - b1) la struttura e la dimensione organizzativa dell'associazione, con l'indicazione delle persone che rivestono ruoli di responsabilità;
  - b2) l'attività normalmente svolta dall'Associazione, con l'indicazione delle finalità perseguite e delle attività che si impegna a realizzare in favore della collettività serravallese;
- c) il bilancio preventivo e il rendiconto economico.

4. La concessione di locali, spazi e strutture ai soggetti del Terzo Settore, di cui all'art. 29 e seguenti del presente regolamento, è disposta prioritariamente in favore di quelli che hanno sede legale o amministrativa nel Comune di Serravalle Scrivia ed in subordine, ed a titolo oneroso, in favore dei soggetti che, pur avendo sede legale o amministrativa in altro Comune, si impegnano all'erogazione di servizi ed attività per la collettività serravallese.

## **Articolo 32**

### **Competenze e modalità di assegnazione dei beni**

1. I beni immobili oggetto del presente Regolamento sono concessi, ai soggetti indicati all'art. 29 che presentino idonea richiesta, previa decisione della Giunta Comunale in base ad una istruttoria svolta dall'Area comunale competente, in relazione ai seguenti fattori:

- riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio comunale, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo, anche tenendo conto delle vigenti leggi, dello Statuto Comunale e dei Regolamenti;
- carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile;
- tipo di attività che il soggetto intende svolgere nei locali di cui viene richiesta l'assegnazione;
- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
- periodo di tempo per il quale viene richiesta la concessione.

2. La competenza agli adempimenti inerenti le concessioni disciplinate dal presente Regolamento, sono attribuite ai Responsabili di Area, ciascuno per la gestione degli immobili comunali che gli sono affidati.

3. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria finalizzata alla emissione del provvedimento finale.

4. Al termine dell'istruttoria, il Responsabile esprime il proprio parere, e trasmette la pratica alla Giunta Comunale, che decide in ordine all'assegnazione del bene in comodato o locazione.

5. Spetta quindi al Responsabile di Area provvedere all'assegnazione del bene con propria Determinazione e alla stipulazione del contratto di locazione o comodato.

## **Articolo 33**

### **Priorità nella concessione**

1. Nel caso di più domande di concessione relative agli stessi locali, spetterà alla Giunta Comunale valutare quale delle domande dovrà essere accolta tenendo conto 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.

In particolar modo la Giunta Comunale dovrà tenere conto dei seguenti elementi, in ordine decrescente:

- a) del diritto di fruire di sussidi e benefici economici, quali la concessione in comodato d'uso di locali, impianti ed attrezzature riservato alle Associazioni Storiche dal regolamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 17.11.2011;
- b) delle priorità individuate dalla Giunta medesima negli ambiti dell'intervento sociale, culturale, assistenziale, sportivo, ricreativo e politico;
- c) delle prestazioni che si intendono garantire alla collettività;
- d) della compatibilità dell'immobile comunale disponibile con le esigenze dichiarate dalle singole Associazioni.

2. Se all'esame della Giunta le istanze di più soggetti richiedenti risultano parimenti meritevoli, la concessione viene rilasciata, con atto motivato, al soggetto che abbia presentato la domanda per primo. In tal caso fa fede il numero di protocollo dell'Ente.

## **Articolo 34**

### **Riserva d'uso**

1. Il contratto di locazione o comodato deve obbligatoriamente prescrivere che il Comune di Serravalle Scrivia si riserva l'uso del locale concesso per i propri scopi istituzionali, avendo riguardo a comunicare l'evenienza con congruo anticipo al legale rappresentante dell'associazione.

2. Il Comune può chiedere inoltre al concessionario di permettere la fruizione temporanea dei locali da parte di altri soggetti che abbiano inoltrato domanda scritta in merito e che abbiano ottenuto parere favorevole dal Comune.

3. Nel contratto di concessione dovrà essere inserita apposita clausola che disciplini le suddette fattispecie, e le eventuali ipotesi di rimborso per il periodo di tempo di mancato utilizzo da parte del concessionario/locatario.

## **Articolo 35**

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

**1.** Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, devono essere presentate all'Area Gestione Patrimonio ed all'Area competente in relazione all'attività svolta. Nel caso in cui si convenga per la pubblicazione dell'Avviso le stesse andranno presentate entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso. Nel caso in cui la Giunta decida di non procedere tramite l'avviso di cui all'articolo precedente l'istruttoria delle domande avverrà indicativamente due volte all'anno (a giugno e a dicembre) con riferimento alle istanze pervenute nel corso del semestre di riferimento.

**2.** La fase istruttoria è curata dalla Commissione di cui all'art. 38 secondo comma.

La fase istruttoria consisterà nelle seguenti attività:

- verifica sussistenza requisiti soggettivi di cui ai precedenti artt. 28, 29 e 31, sulla base di istruttoria dell'Area competente in relazione all'attività svolta;
- verifica canone di mercato sulla base dell'istruttoria del Responsabile dell'Area Patrimonio e proposta di eventuale percentuale di riduzione alla Giunta;
- esame progetti di attività presentati;
- predisposizione graduatoria di merito.

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

L'assegnazione è deliberata dalla Giunta Comunale che individua le associazioni beneficiarie e l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone, calcolato ai sensi dell'art. 5.

Le Associazioni già detentrici di immobili comunali in virtù di contratto scaduto godono del diritto di prelazione sugli stessi immobili, a parità di punteggio con le altre Associazioni.

**4.** Le domande presentate da Associazioni che, sulla base di un rapporto contrattuale

in corso di validità, detengono immobili di cui l'Amministrazione comunale ha la necessità di riottenere la disponibilità, beneficiano del medesimo diritto di prelazione di cui al comma precedente, per altri immobili.

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

### **Articolo 36**

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

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore, (così come individuati dall'art. 28) il canone da prendere come riferimento per l'uso dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Area Gestione Patrimonio secondo la previsione di cui all'art. 5 del capo I. Il calcolo del canone concessorio verrà effettuato sulla base della situazione desunta da apposito sopralluogo.

2. Alla suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, potranno essere applicate le percentuali di riduzione di seguito indicate nell'art. 37.

### **Articolo 37**

#### **Criteri di riduzione per la determinazione del canone per attività nel campo del Terzo Settore**

1. La rideterminazione del canone, come calcolato ai sensi dell'art. 5 del Capo I, potrà essere valutata sulla base delle seguenti condizioni agevolative:

- Riduzione fino al **50 %** per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore (così come individuati dall'Art. 31 e sgg) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
- Riduzione fino al **25 %** per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che svolgono attività con elevato grado di sussidiarietà di compiti rispetto a quelli propri dell'Amministrazione comunale. Ai fini della valutazione verranno presi in considerazione i criteri di cui al successivo n. 2 lettere dalla a) alla i);
- Riduzione fino al **25%** in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo. Di ciò' si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 5 del capo I.

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

La Giunta Comunale, in casi di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa, per soggetti del terzo settore che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura e del protagonismo giovanile, per le scuole di musica, per i centri sociali anziani, può estendere la riduzione fino al 100%.

L'elenco dei soggetti beneficiari della riduzione al 100%, sarà annualmente aggiornato dalla Giunta Comunale e sottoposto al Consiglio Comunale, come previsto dall'art. 29 comma primo.

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

**2.** La proposta di determinazione della riduzione canone di cui sopra dovrà essere formulata dalla Commissione, in relazione all'istruttoria effettuata rispettivamente

dall'Area nel cui ambito ricade l'attività dell'Ente in questione e dal Servizio Patrimonio in modo da garantire un trattamento omogeneo nei confronti di Associazioni aventi caratteristiche ed attività simili, avuto riguardo, inoltre ai fini della valutazione della sussidiarietà, ai seguenti elementi:

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

**3.** Ciascuna deliberazione di Giunta dovrà approvare il canone di mercato dell'immobile e il canone ridotto sulla base dei criteri e delle modalità indicate dal presente regolamento. Dovrà inoltre indicare gli impegni assunti dal concessionario a fronte del vantaggio economico riconosciuto dall'Amministrazione comunale.

**4.** La differenza tra l'importo del canone di mercato e l'importo effettivamente dovuto rappresenta il vantaggio economico attribuito dal Comune agli Enti del terzo Settore, in relazione al corrispondente beneficio che la comunità serravallese consegue dallo

svolgimento delle attività di queste ultime.

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

6. Le spese per la manutenzione ordinaria, sia riferite all'immobile concesso in uso sia riferite alle eventuali parti e impianti comuni (in questo caso pro quota), sono a carico del concessionario.

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

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

Esse devono possedere questi elementi fondamentali:

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

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

- pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti) ;
- pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle

- tinte o delle tecnologie);
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
  - mantenimento in efficienza e in sicurezza, riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
  - tinteggiatura degli intonaci interni;
  - riparazione di infissi interni;
  - riparazione di pavimenti interni.

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

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie che, in ogni caso, costituiscano interventi di modesta entità nonché tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del concessionario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile concesso. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza così da poterlo riconsegnare al Comune di Serravalle Scrivia, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Si conviene che interventi di manutenzione straordinaria potranno eccezionalmente essere eseguiti dal concessionario, tramite imprese ovvero soggetti aventi i requisiti previsti dalla vigente normativa, in luogo ed in vece dell'Amministrazione Comunale, purché debitamente autorizzati da quest'ultima e realizzati, poi nei limiti e nei tempi stabiliti dall'autorizzazione rilasciata dai competenti uffici tecnici.

Solo gli interventi autorizzati e documentati potranno essere rimborsati dall'Amministrazione Comunale.

La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura dell'Associazione concessionaria così come le eventuali spese condominiali, di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo pozzi neri, manutenzione del verde

eventualmente presente, e le spese derivanti da altri servizi comuni.

L'Associazione inoltre, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuta a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

L'Associazione deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente. Attesa la competenza dell'associazione per quanto concerne la gestione e conduzione dell'immobile e quella del proprietario per quanto concerne la conformità dell'immobile all'utilizzo richiestone, l'associazione dovrà concordare con il Comune le modalità per l'emissione della segnalazione certificato di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 DPR 151/11 e smi) e dell'attestazione periodica di conformità antincendio (art. 5 DPR 151/11 e smi).

L'Associazione è altresì responsabile, salvo diversi accordi tra le parti, dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

## **Articolo 38**

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

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

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

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

dall'atto costitutivo;

**e)** numero dei soci e criteri di ammissione ed esclusione degli aderenti;

**f)** rendiconto economico, approvato dai soci, delle entrate e delle spese effettuate nell'anno finanziario precedente;

**g)** relazione illustrativa del programma annuale adottato dagli organi statutari, con descrizione degli obiettivi, delle azioni, delle fasi di realizzazione e delle relative tempistiche;

**h)** dichiarazione da cui risulti se l'Ente abbia o meno a disposizione altri locali adeguati;

**i)** dichiarazione di presa visione e di accettazione delle disposizioni del presente regolamento;

**l)** dichiarazione circa eventuali contributi ricevuti;

**2.** E' istituita la Commissione per la valutazione delle richieste di concessione di sedi per le Associazioni con i compiti di predisporre per la Giunta una istruttoria completa per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati, e di valutare, con scadenza annuale, il corretto e appropriato utilizzo degli immobili locati da parte dei soggetti beneficiari. In caso vengano riscontrati danni materiali all'immobile si potrà provvedere alla revoca del beneficio concesso. La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta dal Segretario Comunale ed è composta dal Responsabile dell'Area Gestione Patrimonio e dal Responsabile dell'Area che ha in gestione gli immobili o i beni comunali.

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

**a)** se l'Ente abbia già svolto attività simili con il Comune o con altre

Amministrazioni ed eventualmente con quali risultati ed esperienze.

**b)** se la struttura sociale disponga di persone e mezzi sufficienti per garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere.

**c)** se l'Ente benefici di contributi o altre forme di agevolazione da parte di Enti pubblici o abbia fatto domanda per ottenerne, e, in caso affermativo, quale sia l'ammontare dei medesimi.

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

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

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

**6.** L'Amministrazione comunale tramite la Commissione di cui al comma 2 verifica annualmente lo stato delle assegnazioni. A tale scopo, gli Enti concessionari sono tenuti a inviare all'Area nel cui ambito ricade l'attività esercitata, entro il mese di marzo di ogni anno una relazione annuale sulla gestione dell'immobile concesso contenente i seguenti elementi:

**a)** dichiarazione aggiornata del numero degli associati aderenti;

**b)** relazione sulle attività svolte e su quelle programmate, con specifico riferimento a quelle svolte nei locali in concessione ai sensi del presente regolamento, e, per queste ultime, indicazione specifica di quelle effettuate dietro il pagamento di un

corrispettivo;

c) eventuali variazioni dello statuto formalmente adottate.

d) l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'immobile, i costi sostenuti per le utenze e i servizi.

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

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

La Commissione si riserva di proporre alla Giunta di modificare il canone di concessione qualora venissero meno le condizioni che hanno generato l'abbattimento ai sensi dell'art. 37 comma 1 del presente Regolamento.

## **Articolo 39**

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

1. Nel caso di concessione in uso di locali per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Sindaco almeno 30 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività. Tale richiesta dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante del soggetto organizzatore e dovrà indicare l'attività che si intende svolgere.

In tal caso, qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse.

2. L'istruttoria della delibera da sottoporre direttamente alla Giunta (senza passaggio in Commissione) sarà predisposta dal Responsabile dell'Area che ha in gestione gli immobili o i beni comunali.

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

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

5. E' stabilito l'uso gratuito in caso di richiesta da parte degli enti del Terzo Settore,

così come individuati dall'art. 29, che intendano svolgere attività/iniziativa non a scopo di lucro. Nel caso in cui questo elemento non si configuri, si prevede il pagamento di un'indennità giornaliera, quantificata con le modalità determinate nell'art. 5, opportunamente computata rispetto al periodo di occupazione convenuto.

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

## **Articolo 40**

### **Casi di esclusione**

1. Non potranno in alcun caso essere rilasciate concessioni di occupazione di locali, spazi, strutture ed aree pubbliche per conferenze, incontri e simili, alle organizzazioni ed associazioni che direttamente si richiamano all'ideologia, ai linguaggi ed ai rituali fascisti, alla sua simbologia e alla discriminazione razziale, etnica, religiosa o sessuale, o per ragioni di lingua, di opinioni politiche, o per condizioni personali o sociali, verificati a livello statutario.

2. Le domande per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dovranno contenere specifica dichiarazione con la quale il richiedente attesta di essere a conoscenza e di impegnarsi a rispettare la XII disposizione transitoria e finale della Costituzione Italiana secondo la quale "*è vietata la riorganizzazione sotto qualsiasi forma del disciolto partito fascista*", l'art. 3 della Costituzione Italiana, la legge 20 giugno 1952 n. 645 nota come Legge 'Scelba', e della legge 25 giugno 1993 n. 205 nota come legge 'Mancino'.

## **Articolo 41**

### **Rinnovi contrattuali**

1. I soggetti operanti nel campo del Terzo Settore così come individuati dall'art. 28 e sgg., assegnatari, entro i 6 mesi precedenti la data di scadenza contrattuale, rivolgono all'Area nel cui ambito ricade l'attività esercitata istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

2. La procedura per la concessione del rinnovo è la stessa prevista dall'art. 38 del presente regolamento per le nuove assegnazioni.

## **Articolo 42**

### **Scioglimento del rapporto contrattuale**

1. Si verifica la decadenza della concessione qualora il soggetto assegnatario:
  - a) non rispetti uno o più degli obblighi di cui all'articolo 22 o la motivata mancata inclusione negli elenchi di cui all'articolo 38;
  - b) venga sciolto;
  - c) non eserciti alcuna attività per almeno un anno;
  - d) in caso di cessione non autorizzata dei locali, anche in parte, a terzi;
  - e) nel caso in cui i locali stessi vengano usati per scopi diversi da quelli appalesati nella concessione ;
  - f) nel caso in cui nei locali non vengano eseguiti i lavori o la manutenzione concordata;
  - g) qualora i locali in uso siano stati gravemente danneggiati e non si sia provveduto al ripristino degli stessi;
  - h) per morosità oltre i sei mesi.

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

## **Articolo 43**

### **Normativa transitoria**

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente capo, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo. I soggetti che risulteranno non in regola con i requisiti avranno la possibilità di adeguarsi entro il termine di tre mesi. Scaduti i termini, si potrà procedere alla revoca degli spazi assegnati.

2. Annualmente la Giunta informerà il Consiglio comunale sulla attività di gestione delle norme del presente Regolamento predisponendo l'elenco di cui all'art. 25 primo comma.

