

REGOLAMENTO
PER LA FRUIZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL
COMUNE DI PIANORO A TERZI

Approvato con delibera C.C. n. 12 del 26.04.2018

REGOLAMENTO

PER LA FRUIZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI PIANORO A TERZI

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Finalità ed oggetto
- Art.2 - Uso dei beni immobili comunali
- Art. 3 - Forma giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali
- Art.5 - Attribuzione delle competenze gestionali ai Funzionari coordinatori
- Art.6 - Inventario Patrimoniale

CAPO II

CONTRATTI E CONCESSIONI IMMOBILI COMUNALI

- Art.7 - Beni ad uso abitativo
- Art.8 - Beni ad uso non abitativo
- Art.9- Fondi agricoli
- Art.10 - Concessioni gratuite e comodati
- Art.11 - Subconcessione/Sublocazione/Subcomodato immobili ricevuti in uso all'Amministrazione Comunale
- Art.12 - Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario
- Art.13 - Modalità di scelta del contraente
- Art.14 - Clausole di partecipazione all'asta
- Art.15 - Stipulazione degli atti di concessione, locazione
- Art.16 - Condizioni della concessione
- Art.17 - Interventi migliorativi autorizzati e non autorizzati, relative spese sostenute dal concessionario
- Art.18 - Interventi non autorizzati
- Art.19 - Consegna e riconsegna
- Art.20 – Decadenza e Revoca della concessione/contratto
- Art.21 - Rinnovi contrattuali/concessioni
- Art.22 - Concessioni di valorizzazione
- Art.23 - Gestioni condominiali
- Art.24 - Poteri della Giunta
- Art.25 - Disciplina rapporti in corso

CAPO III

IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

Art.26 - Principi e finalità

Art.27 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione

Art.28 - Requisiti inerenti l'attività

Art.29 - Avviso pubblico per la concessione di beni immobili

Art. 30- Presentazione delle domande e istruttoria

Art.31 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nel campo del Terzo Settore

Art.32 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del Terzo Settore

Art.33 - Cura e Rigenerazione degli Edifici Pubblici

Art.34 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali

Art.35-- Richieste di concessione in uso per periodi brevi, per manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza, etc.

Art.36 - Rinnovi contrattuali

Art.37- Scioglimento del rapporto contrattuale

Art.38 - Normativa transitoria

CAPO IV

CONCESSIONE IN USO IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE

Art.39 - Oggetto

Art.40 – Finalità

Art.41 - Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali

Art.42 - Forme di gestione degli impianti sportivi

Art.43 Modalità di affidamento

Art.44 - Procedura di affidamento

Art.45- Requisiti dei soggetti interessati

Art.46 - Criteri per l'affidamento

Art.47 – Convenzione

Art.48 - Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi

Art.49- Canone di concessione

Art.50 - Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione

Art.51 - Cause di revoca della convenzione e modifica canone

Art.52– Relazione annuale sulla gestione degli impianti sportivi

Art.53 - Disposizioni transitorie e di rinvio

ALLEGATI

Normativa principale citata

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Finalità e oggetto

Il presente Regolamento disciplina la fruizione di terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Pianoro secondo i principi di economicità, imparzialità, pubblicità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e razionalizzazione, nell'accezione di un più proficuo utilizzo, del patrimonio immobiliare comunale.

La concessione di spazi comunali o suolo pubblico è consentita a coloro che garantiscono, secondo le modalità e tempi indicati dall'Amministrazione Comunale, il rispetto dei valori sanciti dalla Costituzione e la pratica di comportamenti non riconducibili a forme di fascismo, razzismo, omofobia, transfobia e sessismo.

Precondizione essenziale per la concessione dei beni immobili è la loro idoneità all'uso, idoneità garantita attraverso l'impiego di risorse dirette del Comune di Pianoro (interventi in amministrazione diretta e/o tramite appalto di opere) nonché, secondo il principio della partecipazione e della sussidiarietà sancito dall'art.118 della Costituzione, tramite forme di collaborazione con gli Enti del Terzo Settore e le Società/Associazioni sportive finalizzate a realizzare interventi di cura e rigenerazione del patrimonio immobiliare della comunità.

Articolo 2

Uso dei beni immobili comunali

1. Il Comune di Pianoro 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.

Per ciò che riguarda il Demanio stradale spettano all'Area Assetto del Territorio e del Patrimonio unità di base Lavori pubblici e servizi tecnico manutentivi la ricognizione delle strade comunali secondo le classificazioni operate dalla stessa Unità di base anche con l'ausilio dell'Area Polizia Amministrativa Locale Unità di base Polizia Municipale in conformità all'articolazione del vigente Codice della Strada.

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;
- gli alloggi di servizio;
- le sedi delle circoscrizioni comunali;
- 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.24/2001 e succ. modif. ed integraz.;

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

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

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

a. L'utilizzo 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.

c. La concessione ha la durata non superiore a anni 9 includenti eventuali rinnovi espressi e può essere sempre revocata per sopravvenienti interessi dell'Amministrazione Comunale.

d. Il canone concessorio è determinato sulla base di una perizia di stima redatta dalla competente Area Assetto del Territorio e del Patrimonio ed aggiornato automaticamente e annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT.

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.)
- b) Contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.)
- c) Contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.)

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 4

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 Assetto del Territorio e del 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, per la realizzazione di costruzioni ed ogni altra opera, materiale (prestazione d'opera volontaria), destinata ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile anche in termini di utilità sociali;
- 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 5

Attribuzione delle competenze gestionali ai Funzionari coordinatori

1. Ai Responsabili di servizio Funzionari coordinatori vengono consegnati dall'Area Assetto del Territorio e del 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.) per l'esercizio delle competenze gestionali connesse all'esercizio delle attività stesse comprese le azioni di tutela della proprietà.

2. I Funzionari coordinatori 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 di competenza, dell'Area Assetto del Territorio e del Patrimonio, l'acquisizione, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:

- a) concessioni attive e passive di unità immobiliari non funzionalmente connesse alle attività esercitate dagli altri Servizi;
- b) assegnazioni e revoche di locali per uffici comunali;
- c) concessioni di servitù, attive e passive;
- d) servitù di pubblico passaggio;
- e) rapporti condominiali;
- f) concessioni di diritti di superficie e di proprietà superfici;
- g) attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà
- h) procedure di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 comma secondo Dlgs.

n.42/2004 e succ. modif. ed integraz. e procedura di richiesta autorizzazione alla concessione/locazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico artistico.

Articolo 6

Inventario patrimoniale

1. Il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e del 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 Funzionari coordinatori affidatari di beni per l'esercizio delle loro attività istituzionali sono responsabili della gestione dei beni loro assegnati.
3. I Dirigenti Responsabili dei Servizi che attuino interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati, sono tenuti a comunicare gli stessi al Servizio Patrimonio per i necessari aggiornamenti dei dati d'archivio.
4. Tutti gli uffici 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.

CAPO II

CONTRATTI E CONCESSIONI IMMOBILI COMUNALI

Articolo 7

Beni ad uso abitativo

1. L'Area Assetto del Territorio e del Patrimonio effettua la ricognizione degli immobili ad uso abitativo al fine di individuare le proprietà disponibili ad essere locate e provvede alla determinazione del canone base applicabile a ciascuna unità locabile. 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 8

Beni ad uso non abitativo

1. L'Area Assetto del Territorio e del 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 9

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 10

Concessioni gratuite e comodati

1. In casi eccezionali o secondo le discipline settoriali 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. A tal fine, il comodatario o concessionario è edotto che, sin dalla fase di progettazione/programmazione, affidamento e nella realizzazione dei lavori dovrà attenersi a quanto previsto dal Decreto legislativo, n° 50/2016, G.U. 19/04/2016;

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 11

Subconcessione/sublocazione/subcomodato/cessione del Contratto di immobili ricevuti in uso all'Amministrazione

1. I beni immobili ricevuti in uso all'Amministrazione Comunale (in concessione/locazione /comodato passivi) possono essere affidati in uso a terzi in sublocazione, o subcomodato, ovvero può essere ceduto il contratto previa autorizzazione dell'Amministrazione da formalizzare con delibera della Giunta Comunale.

2. La sublocazione/subconcessione/cessione del contratto, quando è consentita, e' prevista con il recupero di tutte le spese sostenute dal Comune (canoni, spese condominiali, utenze, spese comunali indirette pro quota).

3. In caso di concessione in subconcessione/subcomodato/cessione del contratto sono a carico del subentrante le spese accessorie inerenti l'immobile, 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.

Articolo 12

Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario

1. I contratti di locazione, concessione in uso, comodato, subconcessione, subcomodato e sublocazione, dei beni comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico del 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 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. 34 comma 5 del presente Regolamento.
- d.** l'intestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze (inclusi gli oneri di nettezza urbana) ovvero il rimborso delle stesse (se del caso pro quota) al Comune. Nel caso in cui sia possibile tecnicamente e conveniente per il Comune, 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 concessionario, conduttore o comodatario avranno il divieto di modificare lo stato dell'immobile salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

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 e previa autorizzazione del Comune, 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, con l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni a norma di legge.

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, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo

dell'attestazione in conformità alle disposizioni di cui al "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzioni incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, D. L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modifiche, dalla Legge 30/07/2010, n. 122", adottato D.P.R. dell'1/08/2011, n. 151 e succ. modif. ed integraz.. 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 Sovrintendenza.

Articolo 13

Modalità di scelta del contraente

1. I contratti con i quali l'Amministrazione Comunale concede, in uso, in locazione od in affitto beni immobili che rivestono particolare importanza e valore sono, di norma, affidati mediante procedura di pubblica evidenza e l'aggiudicazione avverrà in prevalenza con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

2. 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;

3. Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori definiti dall' Area Assetto del Territorio e del Patrimonio.

Articolo 14

Clausole di partecipazione all'asta

1. Il bando di gara di cui all'art. 13 prevede le seguenti clausole condizionanti l'ammissione:

a) polizza fideiussoria bancaria o assicurativa pari ad una percentuale dal 2% al 10% del canone annuale posto a base d'asta, secondo valutazioni espresse e adeguatamente motivate dall'Area Assetto del Patrimonio e del Territorio, anche su impulso dell'Unità di Base Cultura e Sport.

La polizza fideiussoria deve prevedere 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 la polizza fideiussoria definitiva cauzionale potrà essere determinata tenendo in considerazione l'ammontare degli stessi e la durata della relativa concessione.

Nel caso di rinuncia alla concessione da parte dell'aggiudicatario l'Amministrazione introita la polizza;

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 15

Stipulazione degli atti di concessione, locazione

1.La sottoscrizione della concessione–contratto di locazione interviene nei successivi 45 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 non si presenti, l'Amministrazione, in mancanza di valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione 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.

Articolo 16

Condizioni della concessione

1. Il canone di concessione risultante dall'atto di aggiudicazione 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 fatta salva, previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione, l'ipotesi di prosecuzione dell'attività in cui non venga mutata la destinazione d'uso dell'immobile. In tale ipotesi, il rapporto prosegue con il nuovo concessionario;

b) mutare il progetto di utilizzo del bene indicato nell'eventuale fase di gara e nella concessione;

3. La durata della concessione è stabilita per una durata non superiore a 9 anni inclusi i tempi di eventuale rinnovo esplicitato in gara. 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 ai 9 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 la concessione potrà essere rinnovata per un uguale periodo con il concessionario in regola con il pagamento dei canoni. Al termine della concessione l'immobile dovrà essere rimesso sul mercato.

7. nel caso di locazione di immobili disponibili ad uso abitativo valgono per la durata le prescrizioni di cui all'art. 5 della Legge n. 431/1998 e per immobili ad uso commerciale le disposizioni di cui all'art. 27 della legge n. 392/1978

8. 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.

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

Articolo 17

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 18

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 compresa l'eventuale risoluzione del contratto .

Articolo 19

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 dell'Area assetto del territorio e del patrimonio 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 o sopralluoghi e verifiche che il Comune può discrezionalmente attivare nel rispetto di canoni di correttezza e buona fede.

Articolo 20

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)** abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo senza previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione. In caso di autorizzazione il rapporto prosegue con il nuovo concessionario, conduttore o comodatario;
- b)** abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto uso irregolare;
- c)** 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);
- d)** non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico dal contratto.
- e)** abbia violato le clausole di tutela e conservazione del bene qualora lo stesso sia dichiarato di interesse storico-artistico.

f) 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.

Articolo 21

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 abitativo ed ad uso diverso valgono le prescrizioni di cui alle leggi speciali (L. 431/1998; L. 392/1978).

Articolo 22

Concessioni di valorizzazione

- 1.** Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

- a)** per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
- b)** per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
- c)** per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
- d)** per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.

5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016 e succ. modif. ed integraz. né le norme sulla locazione.

6. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

Articolo 23

Gestioni condominiali

1. Il Comune di Pianoro è condomino quando è proprietario di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.
2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile, dalle norme contenute nella normativa sulla comunione, nonché dagli artt. dal 62 al 71 delle “Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie”, di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 318.
3. La partecipazione all'assemblea condominiale per le spese straordinarie è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da funzionari amministrativi e/o tecnici all'uopo delegati dell'Area assetto del territorio e del patrimonio.
4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore del rappresentante legale del condominio sono effettuati sulla base dei bilanci preventivi e consuntivi approvati dalle assemblee condominiali.
5. In caso di mancata nomina dell'amministratore del condominio, quando essa sia necessaria, ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile ed in assenza del regolamento di condominio di cui all'art. 1138 del Codice Civile, il Funzionario coordinatore dell'Area assetto del territorio e del patrimonio, può convocare l'assemblea condominiale ai sensi dell'art. 66 secondo comma delle disposizioni di attuazione del Codice Civile

Articolo 24

Poteri della Giunta

1. La Giunta deve annualmente inviare al Consiglio 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.
2. Per quanto riguarda le concessioni di valorizzazione di cui all'articolo 23, il Consiglio Comunale approverà congiuntamente sia il Programma delle Alienazioni

Immobiliari sia il Piano delle Valorizzazioni predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati:

- a) i beni immobili di cui si prevede la valorizzazione;
- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, valore di massima, obiettivi ed ulteriori elementi rilevanti per la valorizzazione).

Il Piano delle valorizzazioni Immobiliari costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Articolo 25

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 26

Principi e finalità

1. Il Comune di Pianoro, in armonia con lo Statuto comunale, riconosce il valore sociale e la funzione del volontariato e degli Enti del Terzo Settore come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento dell'interesse generale con

obiettivi di carattere sociale, civile e culturale, sulla base del principio di sussidiarietà di cui art. 118 della Costituzione.

2. Il sostegno del terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione Comunale che ne riconosce e valorizza la capacità di innovazione e di intervento su nuove emergenze favorendone il radicamento sul territorio comunale.

Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:

- a)** 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. 4 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce alla comunità Pianorese; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone concessorio;
- b)** razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
- 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.

Articolo 27

Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Possono, in particolare, per le finalità di cui all'art. 27 comma 1 essere concessionari di beni immobili comunali tutti gli enti del terzo settore sì come identificate dal vigente codice decreto legislativo 117 del 2017 con esclusione delle imprese sociali.

Articolo 28

Requisiti inerenti all'attività

1. Le Organizzazioni di Volontariato, le Associazioni di Promozione Sociale, le

Cooperative Sociali, le Organizzazioni Non Governative, le ONLUS e gli altri Enti non Commerciali, così come individuati dal codice del terzo settore 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. 4 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
- h) promozione e Valorizzazione territoriale

Articolo 29

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.

3. La Giunta annualmente decide di procedere all'assegnazione di immobili disponibili o tramite Avviso Pubblico o tramite 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.

Articolo 30

Presentazione delle domande e istruttoria

1. Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, devono essere presentate all'Unità di base politiche culturali; le stesse andranno presentate entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.

2. La fase istruttoria è curata dall'unità di base politiche culturali e sportive e consiste nelle seguenti attività:

- verifica sussistenza requisiti soggettivi di cui agli artt. 27, 28 e 34;
- verifica canone di mercato sulla base di istruttoria dell'Area Assetto del territorio e del 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. 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 assunta con provvedimento di determina del Funzionario coordinatore che individua le associazioni beneficiarie e l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone, calcolato ai sensi dell'art. 4.

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.

Articolo 31

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore di cui all'art. 28

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a Enti del Terzo Settore, (così come individuati dagli artt. 27 e 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 dal Servizio Patrimonio secondo la previsione di cui all'art. 4 del capo I.
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. 32.

Articolo 32

Criteri di riduzione per la determinazione del canone per Enti del Terzo Settore

1. La rideterminazione del canone, come calcolato ai sensi dell'art. 4 del Capo I, potrà essere valutata sulla base delle seguenti condizioni agevolative:
 - Riduzione fino al **50 %** per gli Enti del Terzo Settore (così come individuati dagli artt. 27 e 28) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età, alle persone migranti, alle persone in condizioni di disagio sociale od economico;
 - 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. 4 del capo I.
 - Riduzione fino al **25 %** per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che

svolgono attività con elevato grado di sussidiarietà di funzioni proprie dell'Amministrazione comunale.

La proposta di determinazione della riduzione canone di cui sopra dovrà essere formulata dall'Unità di base politiche culturali, avuto riguardo, ai fini della valutazione della sussidiarietà, ai seguenti elementi:

- a)** Tipo di impatto delle attività proposte rispetto a criticità e problemi emergenti nel Comune di Pianoro;
- b)** Numero dei beneficiari dell'attività e numero degli aderenti;
- c)** Grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle frazioni coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in un ambito 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 del Terzo settore, 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' Ente del Terzo settore 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 del Terzo settore presso gli immobili in questione offerti a titolo completamente gratuito, con richiesta di contributo oppure a pagamento.
- i)** condivisione di locali da parte di Enti del Terzo settore come ulteriore incentivo alla loro collaborazione, alla ottimizzazione nell'uso degli spazi anche ai fini della riduzione delle spese gestionali.

Le percentuali di abbattimento di cui al comma 1 sono cumulabili ma non possono essere superiori all' **80 %**, vengono proposte, caso per caso, dall'Unità di base politiche culturali e sport e devono essere approvate dalla Giunta Municipale.

La Giunta Municipale, in casi di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa, per soggetti del terzo settore che operano nel campo dell'inclusione sociale e che abbiano già raggiunto una percentuale di abbattimento pari all'80%, può estendere ulteriormente la riduzione fino al 100%. In tal caso il comodato non potrà superare i 30 anni.

2. 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 riconosciutogli dall'Amministrazione comunale.

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, per lo svolgimento delle loro attività ritenute rilevanti nell'interesse della collettività generale.

ART. 33 . Cura e Rigenerazione degli Edifici Pubblici

1. Sarà inoltre possibile valutare la riduzione fino al 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. E' fatta salva l'ipotesi di attribuire a enti del terzo settore la concessione in valorizzazione degli immobili a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione. La determinazione del canone seguirà in tutti i casi le stesse modalità di cui al precedente art. 32.

In tal caso le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio

comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. Le spese per la manutenzione ordinaria degli immobili concessi ai sensi dell'art. 32 e 33, 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 Pianoro, 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 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' Ente del Terzo settore concessionario 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, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo dell'attestazione in conformità alle disposizioni di cui al "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, D. L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modifiche, dalla Legge 30/07/2010, n. 122, adottato D.P.R. dell'1/08/2011, n. 151 e succ. modif ed integraz..

L'Associazione 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.

Articolo 34

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali

1. I beni immobili sono concessi con determinazione del Funzionario coordinatore Area 3 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 del Terzo settore, 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, disponibilità a concordare modalità di fruizione condivisa;
- d)** elementi utili ad individuare l'attività svolta dall'Ente del terzo settore

desumibili dallo Statuto e dall'atto costitutivo;

e) n. di iscrizione al Registro unico nazionale ETS o rispettivi Registri regionali previgenti;

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

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

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

i) dichiarazione da cui risulti se l'Ente del Terzo settore abbia o meno a disposizione altri locali adeguati;

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

m) dichiarazione circa eventuali contributi ricevuti;

2. Per la concessione degli immobili disponibili, si tenderà a privilegiare, 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. Se l'esito positivo è condizionato all'esecuzione di lavori nei locali da assegnare, si dovranno prevedere i lavori e la tempistica della loro esecuzione.

3. 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.

4. L'Amministrazione comunale tramite l'Unità di base politiche culturali, verifica annualmente lo stato delle assegnazioni. A tale scopo, gli Enti del Terzo settore concessionari sono tenuti a inviare , 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, 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, l'unità di base politiche culturali e sport valuta i documenti di cui al comma precedente.

L'Unità di base politiche culturali se del caso coadiuvata da tecnici dell'area Assetto del territorio e del patrimonio 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.

Articolo 35

Richiesta di concessione in uso per periodi brevi per manifestazioni, mostre, iniziative di solidarietà / raccolta fondi, interventi occasionali di cura e rigenerazione spazi pubblici

1. Nel caso di concessione in uso di locali per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, iniziative di solidarietà , deve essere inoltrata apposita richiesta all'Unità di base politiche culturali 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. In ogni caso avranno la priorità le manifestazioni, mostre o iniziative, aventi interesse per l'intera cittadinanza e/o organizzate direttamente dall'Amministrazione comunale .

3. L'istruttoria della delibera da sottoporre direttamente alla Giunta sarà predisposta dall'Unità di base politiche culturali.

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

5. In caso di richiesta da parte degli enti del Terzo Settore, così come individuati

dagli artt. 27 e 28, che intendano svolgere attività/iniziative non a scopo di lucro, la Giunta comunale può concedere l'uso gratuito dei locali . Nel caso in cui questo elemento non si configuri, si prevede il pagamento di un'indennità giornaliera, quantificata con le modalità determinate nell'art. 4, 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 36

Rinnovi contrattuali

1. I soggetti assegnatari operanti nel campo del Terzo Settore così come individuati dagli artt. 27 e 28, entro i 6 mesi precedenti la data di scadenza contrattuale, rivolgono al Servizio Unità di Base Cultura e Sport istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

2. La procedura per la concessione del rinnovo e' la stessa prevista dal presente regolamento per le nuove assegnazioni.

Articolo 37

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 al provvedimento contratto di assegnazione;
- 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 38

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 un anno. 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.

CAPO IV

AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE

Articolo 39

Oggetto

1. Il presente capo disciplina nello specifico le modalità di affidamento degli impianti sportivi di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, realizzati per un uso prevalentemente sportivo e attrezzati per una o più attività sportive, esercitate anche a livello agonistico al fine di migliorare, attraverso il coinvolgimento dell'associazionismo sportivo, la qualità dei servizi e ottimizzare i costi di gestione.

Articolo 40

Finalità

- 1.** Gli impianti sportivi comunali e le attrezzature in essi esistenti sono improntati alla massima fruibilità da parte di cittadini, di associazioni e società sportive, di federazioni ed enti di promozione sportiva e di scuole, per la pratica di attività sportive, ricreative e sociali volte a favorire e valorizzare la cultura dell'associazionismo sportivo, espressione del territorio e senza finalità di lucro.
- 2.** La gestione degli impianti sportivi comunali, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, è finalizzata a realizzare obiettivi di economicità complessiva.
- 3.** l'Amministrazione tende alla realizzazione le seguenti finalità specifiche, che considera di rilevante interesse pubblico:
 - a)** concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dai complessi sportivi;
 - b)** dare piena attuazione all'articolo 8 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive, operanti sul territorio comunale;
 - c)** realizzare, in ossequio al principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione di servizi a valenza sociale con la collaborazione di soggetti quali, tra le altre, associazioni e società sportive dilettantistiche, che sono anche utilizzatori dei servizi, secondo una prospettiva di gestione che può definirsi "partecipata";
 - d)** concorrere alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione e con le attività di altre associazioni;
 - e)** ottenere una conduzione economica degli impianti che favorisca una riduzione progressiva degli oneri a carico dell'Amministrazione.
 - f)** valorizzare il patrimonio impiantistico comunale attraverso la realizzazione di lavori di manutenzione, adeguamento, migliorie degli impianti sportivi dati in concessione.

Articolo 41

Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali

1. Gli impianti sportivi, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tecniche, sono classificati in:

- a) impianti di base, con rilevanza sportiva e sociale correlata principalmente al contesto locale;
- b) impianti afferenti ad istituzioni scolastiche, soggetti a particolari modalità di utilizzo.

2. Gli impianti di base hanno struttura limitata e sono a servizio della collettività per rispondere alle necessità di promozione sportiva, formazione fisica, attività sociali, agonistiche di base e ludico ricreative, in funzione della loro rilevanza sportiva e sociale correlata al contesto territoriale.

3. Le palestre scolastiche, destinate in via prioritaria all'attività curricolare della scuola di appartenenza, nell'orario extrascolastico sono utilizzabili per l'attività sportiva della collettività sia essa promozionale o agonistica e per tutte le attività motorio sportive compatibili con la struttura.

Articolo 42

Forme di gestione degli impianti sportivi

1. Gli impianti sportivi del Comune, di cui all'art. 41 possono essere gestiti nelle seguenti forme:

- a) direttamente dall'Amministrazione, in economia.
- b) mediante affidamento in gestione, in via preferenziale, a società ed associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, che abbiano significativo radicamento territoriale e dimostrino capacità gestionale adeguata alle attività da realizzare, individuate nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica o, qualora ne ricorrano i presupposti, direttamente.
- c) mediante affidamento in gestione a soggetti diversi da quelli di cui al precedente

punto b), aventi anche configurazione giuridica in forma imprenditoriale, qualora per la complessità dell'impianto e della sua gestione siano richieste particolari professionalità e specifiche competenze tecniche, nel caso di particolari e significativi investimenti per la ristrutturazione, manutenzione o miglioria dell'impianto, ovvero in caso di realizzazione e gestione di un nuovo impianto sportivo.

Articolo 43

Modalità di affidamento

1. L'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti sportivi avviene nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica anche quando gli impianti sportivi hanno caratteristiche e dimensioni che consentono lo svolgimento di attività esclusivamente amatoriali e ricreative riferibili al territorio in cui sono ubicati nel rispetto dell'art. 13 comma 1 della LR 8 del 2017 e nel rispetto dei principi stabiliti dallo stesso articolo 13.

2. Il servizio di gestione può essere affidato in via diretta esclusivamente rispetto agli impianti privi di vocazione imprenditoriale e in presenza dei seguenti casi:

a) quando sul territorio di riferimento dell'ente proprietario dell'impianto è presente un solo soggetto che promuova la disciplina sportiva praticabile presso l'impianto;

b) quando le società e le associazioni di promozione sportiva operanti sul territorio su cui insiste l'impianto costituiscono un unico soggetto sportivo.

In questi casi le istanze di concessione dovranno essere presentate all'Unità di base politiche sportive.

3. L'atto con cui si formalizza l'affidamento in gestione in base al precedente comma 2 esplicita le motivazioni che inducono l'Amministrazione ad operare tale scelta.

Articolo 44

Procedura di affidamento

1. L'Amministrazione per l'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti indice una selezione da realizzarsi con procedura ad evidenza pubblica.

2. L'affidamento in gestione avviene secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile in base ad elementi diversi, variabili secondo l'impianto e le attività oggetto della gestione, quali, ad esempio, il merito tecnico, la qualità del progetto gestionale, le caratteristiche prestazionali e funzionali delle attività, i servizi complementari, il prezzo, la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti .

3. L'Amministrazione valuta le proposte dei partecipanti alla procedura di selezione chiedendo la presentazione di offerte che esplicitino, anche mediante elaborazioni progettuali:

- a)** il piano gestionale dell'impianto, con riferimento alle attività sportive tipiche, a quelle manutentive, a quelle organizzative ed a quelle complementari (quadro organizzativo - prestazionale);
- b)** il relativo piano economico, comprensivo dei quadri di riferimento delle entrate e delle uscite preventivabili (quadro di budget);
- c)** l'ammontare dell'eventuale canone proposto in relazione all'utilizzo delle strutture e dell'eventuale corrispettivo parziale per la gestione.
- d)** la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti da realizzarsi durante l'arco della concessione

Articolo 45

Requisiti dei soggetti interessati

1. Le società e le associazioni dilettantistiche devono assumere una delle forme previste e consentite dalla legge per cui devono aver ottenuto riconoscimento del CONI ovvero devono essere iscritte nei Registri delle associazioni di promozione sociale.

2. In ogni caso i soggetti partecipanti alla procedura di selezione devono dimostrare di avere significativo radicamento territoriale nel contesto del sistema sportivo locale, valutabile in base a più elementi dimostrativi della capacità di coinvolgere cittadini e strutture sportive del Comune di Pianoro nelle proprie attività.

3. La determinazione dei requisiti di cui ai precedenti comma 1, 2 è finalizzata ad accertare la capacità a contrarre con l'Amministrazione, la capacità tecnica e l'affidabilità organizzativa dei soggetti partecipanti alla procedura di selezione.

4. L'accertamento del possesso dei requisiti deve essere realizzato

dall'Amministrazione tenendo conto:

- a)** per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
- b)** per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di impianti sportivi, valutabili anche in termini di analogia alle attività da affidare in gestione;
- c)** per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

Articolo 46

Criteri per l'affidamento

1. L'Amministrazione affida in gestione gli impianti sportivi comunali nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- a)** garanzia dell'apertura dell'impianto a tutti i cittadini e, per le piscine, la garanzia di adeguati spazi per il nuoto libero;
- b)** ottimizzazione della gestione sportiva degli impianti, mediante scelta dell'affidatario che tenga conto dell'esperienza nel settore, del radicamento sul territorio nel bacino di utenza dell'impianto, dell'affidabilità economica, della qualificazione professionale degli istruttori, allenatori, operatori utilizzati, della compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto da affidare in gestione, dell'organizzazione di attività a favore dei giovani, dei diversamente abili e degli anziani;
- c)** potenzialità di valorizzazione sociale e sportiva degli impianti, sia in relazione ad eventi di portata differenziata sia in ordine al contesto di riferimento della proiezione di attività degli impianti, con attenzione per quello locale, mediante presentazione di progetti di gestione che consentano la valutazione dei profili economici e tecnici e organizzativi della gestione stessa;

- d)** miglioramento funzionale degli impianti, anche mediante investimenti specifici, ed ottimizzazione delle attività manutentive, mediante presentazione di piani delle manutenzioni e progetti di eventuale riqualificazione dell'impianto;
- e)** potenzialità e compatibilità delle eventuali attività ricreative e sociali d'interesse pubblico, realizzabili dall'affidatario presso l'impianto , con il normale uso dell'impianto stesso;
- f)** convenienza economica dell'offerta, da effettuarsi in base alla previa indicazione da parte dell'Amministrazione del canone minimo che si intende percepire e dell'eventuale contributo economico che si intende concedere a sostegno della gestione, anche in funzione della stabilizzazione delle tariffe, dell'uso pubblico dell'impianto, dell'uso da parte delle scuole e delle categorie protette e socialmente più svantaggiate;
- g)** durata massima dell'affidamento in gestione che preveda criteri di proroga legati agli investimenti che l'affidatario, in accordo con l'amministrazione è disposto a fare sull'impianto;

Al fine della valutazione finale per l'assegnazione dell'impianto è definita una tabella per l'assegnazione dei punteggi dove viene individuato, in linea di massima , quanto si dovrà valutare per la concessione dell'impianto. Tale tabella potrà essere adattata di volta in volta in relazione alle varie tipologie di impianti sportivi oggetto di concessione.

2. Per ogni procedura di selezione finalizzata all'affidamento in gestione di impianti sportivi l'Amministrazione può predisporre ulteriori criteri, integrativi e specificativi di quelli definiti nel precedente comma 1, strutturandoli anche in relazione a particolari caratteristiche tecniche o connesse alle attività sportive degli impianti stessi a tal proposito verrà definita una griglia per l'assegnazione dei punteggi.

Articolo 47

Convenzione

1. Il rapporto tra l'Amministrazione ed il soggetto individuato come affidatario è regolato da apposita convenzione, a tal proposito viene definito uno schema di convenzione base che sarà da guida per tutte le convenzioni oggetto del presente regolamento.

2. La convenzione stabilisce i criteri d'uso dell'impianto, le condizioni giuridiche ed economiche della gestione nel rispetto delle finalità e dei criteri contenuti nel presente regolamento, stabilisce, altresì, le modalità ed i criteri per il monitoraggio dei costi e dei benefici.

3. La convenzione è improntata alle seguenti priorità:

- a)** salvaguardia dell'impianto sportivo;
- b)** rispetto degli standard tariffari previsti per l'uso dell'impianto, diversificati per livello e tipo d'utenza;
- c)** promozione sportiva sul territorio e ottimizzazione dell'utilizzo dell'impianto.
- d)** uso pubblico dell'impianto.

4. La convenzione individua le operazioni che consentono all'impianto di funzionare ed erogare servizi all'utenza e le modalità di regolazione dei rapporti tra soggetto affidatario quale gestore dell'impianto e gli altri soggetti che ne possono fruire mediante concessioni in uso;

5. Alla convenzione sono allegati il piano di utilizzo ed il piano di conduzione tecnica.

6. Il piano di utilizzo stabilisce le tipologie dell'utenza, le destinazioni e gli orari d'uso dell'impianto; il gestore può modificare annualmente il piano di utilizzo previa autorizzazione dell'ente proprietario dell'impianto.

7. Il piano di conduzione tecnica contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di approvvigionamento, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico dell'impianto sportivo, individuando in modo dettagliato le competenze del soggetto gestore e dell'Amministrazione Comunale.

8. La convenzione disciplina elementi ulteriori, quali:

- a)** la realizzazione di eventuali lavori di miglioria da parte dell'affidatario stesso che possano essere caratterizzabili comunque come interventi accessori alla gestione del servizio;
- b)** la realizzazione di investimenti per opere ulteriori, autorizzate dall'Amministrazione in conformità alla normativa vigente, e per l'acquisto di strumentazioni connesse all'impianto.

9. La convenzione consente controlli e verifiche sulla gestione degli impianti affidati.

Articolo 48

Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi

1. L'Amministrazione determina la durata degli affidamenti in gestione degli impianti sportivi in via preferenziale su base pluriennale, tenendo conto dei piani di gestione.
2. L'affidamento in gestione di impianti sportivi effettuati in base agli art. 44 e seguenti del presente regolamento è commisurato, nella sua durata complessiva, alle prospettive di sviluppo delle attività correlate all'ottimizzazione, alla valorizzazione ed al miglioramento strutturale riferibili agli impianti stessi, comportanti eventuali investimenti correlati. In assenza di investimenti e del relativo equilibrio economico posti in essere dal concessionario che giustifichino il prolungarsi del rapporto, la durata non può superare il periodo massimo dieci (10) anni incluso il rinnovo.

Articolo 49

Canone di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione si procederà attraverso la valutazione del canone di mercato, che dovrà essere eseguita dall'Area Assetto del territorio e del Patrimonio avvalendosi dell'Unità di base politiche sportive. Il canone così determinato costituirà il canone di concessione pieno (100%).

Considerato che gli impianti sportivi rispondono a valori di massima rilevanza sociale, il canone potrà essere rideterminato sulla base delle seguenti agevolazioni:

- a) Riduzione fino al **50%** per le società che svolgono una dimostrabile attività di promozione sportiva ed una comprovata attività giovanile;
- b) Riduzione fino al **25%** per lo svolgimento di una comprovata attività sociale quale quella rivolta ai diversamente abili, alla terza età ed alla valorizzazione dell'offerta sportiva nel territorio dell'impianto;
- c) Riduzione fino al **25%** in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'impianto e a migliorie che producano un' adeguamento dell'impiantistica comunale. Di ciò si terrà conto conformemente alle

prescrizioni di cui all'art. 4 del capo I.

2. Nei casi di affidamento di impianti privi di interesse economico le percentuali di abbattimento sono cumulabili e vengono proposte, caso per caso, dall'Unità di base politiche sportive e devono essere approvate dalla Giunta Comunale.

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

4. Per quanto riguarda gli impianti che per le proprie caratteristiche tecniche sono dedicati prevalentemente o in toto ad uno specifico sport, l'Amministrazione Comunale, a fronte di un progetto di promozione e sviluppo dello stesso sport, potrà procedere alla concessione diretta della gestione dell'impianto alla Federazione Sportiva Nazionale di riferimento.

Tale concessione, qualora riguardi un impianto sportivo gestito direttamente dall'Amministrazione Comunale e comporti un considerevole risparmio economico nella gestione, potrà essere fatta a titolo gratuito.

5. Ai fini della determinazione del canone di concessione si dovranno tenere in considerazione le attività economiche eventualmente esercitate negli impianti sportivi in proporzione alla rilevanza delle medesime desumibile dai fatturati pregressi in caso di rinnovo di concessioni ovvero dalle previsioni di fatturato in caso di concessioni "ex novo".

6. E' fatta salva la possibilità di procedere con Concessione di valorizzazione in relazione alla possibilità di concedere in uso a privati impianti sportivi, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione.

7. In tal caso le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

8. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

Articolo 50

Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione

1. L'Amministrazione, tramite l'Unità di base politiche sportive, realizza controlli e verifiche sulla gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale affidati a soggetti terzi.
2. La definizione delle metodologie e degli strumenti per i controlli e per le verifiche è precisata nelle convenzioni stipulate dall'Amministrazione con i soggetti gestori.
3. La vigilanza ed il controllo non implicano in alcun modo responsabilità del Comune nell'uso dell'impianto sportivo, delle attrezzature e degli accessori, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sugli assegnatari in uso e sui concessionari.
4. Le convenzioni possono prevedere anche metodi di verifica della qualità percepita dagli utenti, nonché soluzioni sperimentali per la rilevazione dell'impatto effettivo delle prestazioni sul contesto socio-economico interessato.
5. L'Amministrazione può definire ulteriori indirizzi specifici per la definizione dei processi di controllo sulla gestione degli impianti sportivi affidati a soggetti terzi.

Articolo 51

Cause di revoca della convenzione e modifica canone

1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito da ogni convenzione, l'Amministrazione Comunale di Pianoro procederà alla revoca della convenzione de jure e de facto a fronte del verificarsi, all'interno dell'impianto dato in concessione o della Società concessionaria, di comprovati fenomeni di bullismo, di doping o discriminazioni di genere.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà di modificare il canone di concessione qualora venissero meno le condizioni che ne hanno generato la determinazione.

Articolo 52

Relazione annuale sulla gestione degli impianti sportivi

1. La gestione degli impianti sportivi è oggetto di analisi da parte dell'Amministrazione, in collaborazione con il soggetto affidatario o gestore, per la rilevazione dell'impatto della stessa sul contesto sociale ed economico di riferimento. I gestori sono tenuti ad inviare annualmente all'Unità di base politiche sportive, una relazione gestionale, contenente l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'impianto sportivo, i costi sostenuti per le utenze e i servizi, per l'acquisto di attrezzature sportive, le attività sportive organizzate direttamente o che si sono svolte all'interno dell'impianto.

La relazione dovrà essere inviata entro il 31 marzo dell'anno successivo.

2. Le caratteristiche essenziali degli strumenti e delle metodologie dell'analisi di cui al precedente comma 1 sono configurate anche nelle convenzioni di gestione o nei contratti di servizio.

Articolo 53

Disposizioni transitorie e di rinvio

1. Le convenzioni in essere all'entrata in vigore del presente regolamento, se stipulate nel rispetto dei criteri ivi riportati, continuano a produrre effetti fino alla loro scadenza naturale.

2. Per ogni altro aspetto inerente le attività sportive ed i profili di sicurezza strutturale degli impianti sportivi incidenti sulla gestione degli stessi è fatto rinvio alla normativa vigente in materia.

Si precisa che la gestione degli impianti sportivi in occasione di eventi pubblici (pubblico spettacolo) è a carico dei gestori degli impianti anche sotto il profilo della sicurezza.

3. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari ed i criteri in materia del Comune di Pianoro incompatibili con le norme in esso contenute.

NORMATIVA PRINCIPALE CITATA

Art. 822 Codice civile - Demanio pubblico. Secondo comma

Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni assoggettati al regime del demanio pubblico.

Art. 824 Codice Civile - Beni delle Province e dei Comuni soggetti al regime dei beni demaniali.

I beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'art. 822, se appartengono alle Province o ai Comuni sono soggetti al regime del demanio pubblico. Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri e i mercati comunali. Art. 826 Codice Civile

Art.826 Codice Civile - *Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni* –

I beni appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli precedenti, costituiscono il patrimonio dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato le foreste che a norma delle leggi in materia costituiscono il demanio forestale dello Stato, le miniere, le cave e torbiere quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo, le cose d'interesse storico, archeologico, paletnologico, paleontologico e artistico, da chiunque e in qualunque modo ritrovate nel sottosuolo, i beni costituenti la dotazione della presidenza della Repubblica, le caserme, gli armamenti, gli aeromobili militari e le navi da guerra.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

Art. 828 Codice Civile - Condizione giuridica dei beni patrimoniali.

I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle Province e dei Comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto alle regole del presente codice.

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri, i mercati comunali e il patrimonio artistico a norma delle leggi in materia; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni assoggettati al regime del demanio pubblico.

Decreto legislativo 3 luglio 2017 n. 117 cd CODICE DEL TERZO SETTORE

ARTICOLO 4

Enti del Terzo Settore

ARTICOLO 70

Strutture e autorizzazioni temporanee per manifestazioni pubbliche

ARTICOLO 71

Locali utilizzati

Legge Regionale n. 8 del 31 Maggio 2017

Disciplina delle modalità di affidamento della gestione di impianti sportivi di proprietà degli Enti Locali.

Art. 13

Affidamento degli impianti