

COMUNE DI CHIARAMONTI

(Provincia di Sassari)

REGOLAMENTO PER L'AFFIDAMENTO IN USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Art. 1 OGGETTO

1. Il presente regolamento è volto a disciplinare l'affidamento in uso a soggetti terzi degli immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune per finalità non di lucro.
2. Rimane escluso dall'applicazione del presente regolamento l'affidamento in uso degli immobili per finalità di lucro, commerciale, aziendale, di sfruttamento agricolo e degli immobili da destinare a fini residenziali.
3. Per soggetti terzi si intendono persone fisiche, persone giuridiche, enti, associazioni, organizzazioni che perseguano propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'amministrazione comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'ente locale.

ART. 2 TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI A TERZI

1. Il Comune di Chiaramonti è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla legge in:
 - Beni del demanio comunale, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla legge, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Tali beni, compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli articoli 822 e 823 del codice civile e considerati fuori commercio, possono essere concessi in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale la concessione amministrativa che mantiene in capo 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 deputato.
 - 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 articoli 822 e 823 del codice civile. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso. Finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili il loro utilizzo può essere concesso mediante atti di diritto pubblico ovvero mediante concessione amministrativa.
 - Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.
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.

ART. 3 UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

1. Gli immobili di proprietà comunale sono prioritariamente utilizzati dall'Amministrazione comunale. Ove sussista il pubblico interesse, previa deliberazione di Giunta Comunale congruamente motivata, i beni di proprietà comunale possono essere concessi a soggetti terzi per finalità non di lucro.

2. L'affidamento in uso è temporaneo e di regola a titolo oneroso, per le finalità elencate di seguito a titolo esemplificativo e non tassativo:

- svolgimento di attività culturale, artistica e di interesse sociale;
- manifestazioni, eventi, conferenze, incontri e riunioni di carattere sociale, culturale, sportivo, politico, economico ed informativo;
- svolgimento di attività sportiva;
- eventi di carattere ricreativo;
- eventi privati;
- sedi di enti, associazioni e comitati.

3. Nessun immobile o struttura comunale può essere eletta come sede stabile dai partiti o movimenti politici.

ART. 4 FORME GIURIDICHE DI AFFIDAMENTO DEI BENI A TERZI

1. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

2. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è effettuata nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del codice civile, precisamente mediante:

- a) Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.);
- b) Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
- c) Comodato (art. 1803 e segg. c.c.).

3. Il contenuto dell'atto di affidamento in uso deve essenzialmente prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo dell'affidamento;
- b) la durata e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, con congruo preavviso da stabilire nel caso specifico;
- c) l'obbligo di prestare idonea cauzione al Comune. La cauzione può essere prestata con versamento in contanti presso la tesoreria comunale oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme dell'art. 113, comma 2, del D.Lgs. n. 163 del 2006;
- d) l'assunzione da parte del concessionario di ogni responsabilità per i danni a cose e persone, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei dipendenti e incaricati, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo;
- e) la stipulazione da parte dell'assegnatario dell'assicurazione contro i danni a cose e persone, se ritenuta necessaria ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione nel caso specifico;
- f) l'obbligo di provvedere al pagamento delle spese per la conduzione dell'immobile, per le utenze e l'ordinaria manutenzione, delle tasse e tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti;
- g) l'obbligo di provvedere al rimborso delle spese sostenute dal Comune per costi amministrativi generali, pulizie, custodia, etc.;
- h) l'obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità al termine della concessione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

4. L'atto deve contemplare anche l'assunzione da parte dell'assegnatario dell'obbligo di volturare i contratti di utenza relativi al bene oppure, laddove questo risulti impossibile, l'assunzione degli oneri relativi; se non sia possibile, o risulti eccessivamente oneroso per l'Amministrazione comunale, definire in forma specifica l'entità dei costi delle utenze riferite al bene, questa è determinata forfettariamente anche in proporzione alle superfici assegnate rispetto alle superfici complessive dell'immobile dotato di contatori di cui il bene costituisce parte; nei casi anzidetti, è sempre possibile per l'assegnatario dotare il bene assegnato, a propria cura e spese, di specifici contatori la cui installazione ed utilizzazione, per essere vincolante per l'Amministrazione comunale, devono essere preventivamente approvate da parte dell'ufficio tecnico comunale.

5. L'Amministrazione comunale può anche concedere l'uso occasionale degli immobili nel rispetto dei principi del presente regolamento e a fronte del pagamento di un canone forfettario e onnicomprensivo, il cui importo sarà rapportato al periodo di utilizzazione. Per uso occasionale ai fini del presente Regolamento si intende l'uso autorizzato per un periodo massimo di quaranta (40) giorni.

6. L'uso a fini privati per finalità non di pubblico interesse degli immobili comunali può avvenire unicamente con concessione occasionale a norma del precedente comma.

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

Art. 5 CORRISPETTIVI

1. Il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dalla Giunta Comunale, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, sulla base di apposita stima dell'ufficio tecnico che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a) valore immobiliare del bene da affidare in uso;

b) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

c) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

Art. 6 RIDUZIONE DEL CANONE ED AFFIDAMENTO A TITOLO GRATUITO

1. La misura del canone determinata a norma della disposizione precedente può essere oggetto di riduzione, previa motivata deliberazione della Giunta Comunale, nel caso di utilizzo degli immobili da parte di associazioni ed enti che organizzino eventi o iniziative di particolare rilevanza sociale.

2. La Giunta Comunale può stabilire di concedere l'uso gratuito degli immobili alle associazioni e fondazioni con finalità culturali, sociali, sportive, assistenziali e religiose senza fini di lucro, alle

associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato previste dalla legge 11 agosto 1991, n. 266, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. Le associazioni riconosciute e non riconosciute, i movimenti, i gruppi e i loro coordinamenti devono essere costituiti al fine di svolgere attività di utilità sociale a favore di associati o di terzi, senza finalità di lucro e nel pieno rispetto della libertà e dignità degli associati.

3. Per accertare nello specifico caso la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, è necessario verificare non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione.

3. La concessione in uso a titolo gratuito o a canone ridotto deve essere qualificata quale "vantaggio economico" ai sensi dell'art. 12 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. Qualora l'uso venga concesso a titolo gratuito, sono in ogni caso a carico dell'affidatario le spese per utenze, per l'ordinaria manutenzione e per la gestione dell'immobile.

Art. 7 MODALITA' DI AFFIDAMENTO

1. Periodicamente, in relazione alla disponibilità di immobili, la Giunta Comunale approva l'elenco degli immobili che possono essere oggetto di affidamento ai sensi del presente regolamento ed indica il termine per la presentazione di manifestazioni di interesse per l'affidamento in uso.

2. Qualora più soggetti presentino manifestazione di interesse per l'affidamento di un immobile, si procede alla assegnazione in base ai seguenti criteri, stabiliti in ordine di importanza:

a) valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti, dallo Statuto, dai Regolamenti;

b) coerenza delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;

c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

3. Qualora i suddetti criteri non siano sufficienti a selezionare l'affidatario si procede al sorteggio in seduta pubblica.

4. Nel caso di affidamento a canone ridotto o a titolo gratuito l'Amministrazione comunale acquisisce preventivamente il programma delle attività da svolgere e durante il rapporto di affidamento dell'immobile verifica periodicamente le attività svolte, acquisendo i rendiconti approvati.

Art. 8 USO TRANSITORIO

1. Nell'ipotesi di richiesta degli immobili per un uso meramente occasionale ed episodico il canone è sostituito dalla tariffa oraria o giornaliera stabilita con apposita deliberazione della Giunta Comunale, che prevede altresì la misura della cauzione da costituire a garanzia degli obblighi in

capo all'utilizzatore. Le tariffe sono aggiornate annualmente, ma nel caso in cui l'Amministrazione non vi provveda, si intendono prorogate di anno in anno.

2. La richiesta deve essere sottoscritta dal soggetto responsabile e dal rappresentante nel caso di ente e deve indicare:

a) l'immobile o la porzione di esso di cui si chiede l'uso;

b) i tempi e l'orario di utilizzo;

c) i servizi e le attrezzature necessarie per realizzarlo;

d) l'attività e le manifestazioni da realizzarsi;

e) dichiarazione di conoscere ed osservare le prescrizioni del presente regolamento, delle leggi e regolamenti vigenti;

f) dichiarazione di aver preso visione degli spazi e che gli stessi risultano idonei all'uso ed impegno a riconsegnarli nel medesimo stato in cui sono stati ricevuti;

g) dichiarazione di assunzione di responsabilità per danni di ogni tipo che possono arrecarsi a edifici, pertinenze, cose o persone in occasione dell'uso dell'immobile.

3. La richiesta deve essere presentata con congruo anticipo all'ufficio comunale competente individuato dalla Giunta comunale, il quale, compiuta l'istruttoria, rilascia formale atto di affidamento previo incameramento della tariffa dovuta e della somma prevista a titolo di cauzione.

4. La priorità nell'assegnazione degli immobili avviene in ordine alla data di presentazione della richiesta e a tal riguardo fa fede la data di acquisizione al protocollo.

Art. 9 UTILIZZO IMMOBILI COMUNALI PER RIUNIONI E CONVEGNI

1. L'uso degli immobili comunali o parte di essi per organizzazione di incontri, conferenze o convegni comprende la messa a disposizione degli impianti di illuminazione ed eventuali impianti audio, atti a garantirne il funzionamento.

2. L'utilizzatore degli immobili comunali o parte di essi deve:

a) garantire che il numero dei partecipanti non sia in alcun caso superiore a quello dei posti a sedere previsti per ciascuno degli spazi congressuali utilizzati, in caso contrario e per motivi di sicurezza il Comune si riserva il diritto di sospendere l'attività;

b) garantire che l'accesso agli spazi congressuali sia in ogni caso consentito ai dipendenti comunali per le evenienze del caso;

c) dichiarare di aver esaminato l'immobile e le relative attrezzature e di averli trovati adatti al proprio scopo, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire negativamente sulla sicurezza di coloro che parteciperanno alla manifestazione;

d) riconsegnare al termine dell'utilizzo dei servizi congressuali gli spazi liberi da persone e cose nello stato e consistenza in essere all'inizio dell'utilizzo;

e) qualora al momento della consegna il richiedente non abbia fatto constatare per iscritto eventuali difetti circa le integrità di tutte le strutture e arredi, il richiedente medesimo si ritiene responsabile degli eventuali ammanchi danneggiamenti o manomissioni rilevati al termine del periodo di utilizzo autorizzando fin d'ora il Comune alla riparazione del danno a spese del richiedente stesso;

f) comunicare alle autorità preposte il programma definitivo della manifestazione precisando i giorni e le ore per cui è stata richiesta la disponibilità dell'immobile;

g) rispettare le norme in tema di diritto d'autore SIAE e munirsi a propria cura e spesa di tutelare le licenze e le autorizzazioni previste, nonché di ottenere le liberatorie "ai fini del rispetto della privacy" dei relatori o di chiunque intervenga nell'evento/convegno etc. in cui viene richiesta la registrazione, intendendo esclusa ogni responsabilità del Comune per eventuali omissioni o inosservanze alle disposizioni di legge;

3. All'interno degli immobili comunali e relative sale è severamente vietato:

a) fumare in tutte le aule, sale, uffici e servizi, ai sensi della normativa vigente;

b) introdurre sostanze infiammabili;

c) ingombrare in qualsiasi maniera le uscite di sicurezza che devono essere sempre e in ogni caso di facile ed agevole accessibilità;

d) occultare o spostare in qualsiasi maniera le attrezzature antincendio, fisse e mobili;

e) occultare e spostare la segnaletica esistente all'interno della struttura;

f) spostare gli arredi e i posti mobili a sedere collocati nelle aree comuni;

g) praticare fori e piantare chiodi, stendere vernici e nastri adesivi su muri, pavimenti, vetri, etc.

h) esporre manifesti, targhe, striscioni e materiale pubblicitario senza la preventiva autorizzazione scritta;

i) usare materiali e strumentazioni non conformi alle norme di sicurezza.

Art. 10 UTILIZZO DELLE STRUTTURE SPORTIVE

1. Le strutture sportive vengono affidate in uso per lo svolgimento e la pratica di attività sportive o affini purché compatibili con le caratteristiche della struttura.

2. L'uso è concesso prevalentemente alle istituzioni scolastiche aventi sedi nel territorio comunale ed è prioritariamente destinato a fini istituzionali.

3. Possono altresì richiedere l'utilizzo delle strutture le associazioni sportive che hanno sede nel territorio comunale.

4. Qualora più associazioni sportive facciano richiesta di affidamento in uso della medesima struttura, l'Amministrazione ne dispone l'uso condiviso concordando con le associazioni richiedenti

le modalità di fruizione. Per la definizione di queste ultime si tiene conto dei seguenti criteri di priorità:

- a) disponibilità da parte dell'associazione di altra struttura;
- b) importanza dei campionati disputati dalle squadre dell'associazione;
- c) numero di associati;
- d) svolgimento di attività volte alla diffusione dello sport.

5. Qualora i suddetti criteri non siano sufficienti a selezionare l'affidatario si procede al sorteggio in seduta pubblica.

6. In relazione all'uso delle strutture locali, le associazioni devono:

- a) indicare il nominativo del responsabile della gestione e della custodia delle strutture, quale referente per il Comune;
- b) osservare incondizionatamente l'applicazione ed il rispetto del presente Regolamento;
- c) sospendere l'utilizzo dei locali in caso di programmazione di attività scolastiche o istituzionali straordinarie;
- d) lasciare i locali, dopo ogni uso, in condizioni idonee a garantire il regolare svolgimento delle attività successive, dopo aver provveduto alla pulizia delle superfici, con lavaggio delle stesse e dei relativi servizi.

7. L'Amministrazione declina ogni responsabilità per infortuni occorsi durante l'esercizio di attività sportive nelle strutture. E' fatto obbligo alle associazioni che hanno in uso le strutture di assicurare i propri atleti.

Art. 11 OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEGLI AFFIDATARI

1. E' fatto espresso divieto di sub concessione, di trasferimento, di cessione e di qualsiasi atto o comportamento teso a modificare la qualità del concessionario.

2. I beni vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano ed i soggetti affidatari non possono avanzare pretese per eventuali carenze e difetti del bene, esistenti al momento della consegna, intendendosi esonerato il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità connessa. Al termine dell'affidamento è fatto obbligo agli affidatari di restituire gli immobili nel medesimo stato in cui si trovavano al momento della consegna fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

3. L'amministrazione può revocare, con provvedimento motivato, l'affidamento già concesso qualora sussistano o sopraggiungano ragioni di interesse pubblico, per accertato uso difforme e per inosservanza del presente Regolamento. Nessuna penale è riconoscibile all'utilizzatore in conseguenza della revoca.

4. La violazione delle disposizioni di cui al presente regolamento può comportare l'irrogazione di una sanzione dal minimo di € 50,00 al massimo di € 500,00 fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento di ulteriori danni.

Art. 12 ABROGAZIONI

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento si intendono abrogate tutte le disposizioni incompatibili disciplinanti la materia.

Art. 13 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua esecutività ai sensi di legge.