



COMUNE DI RAVENNA

**Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio
immobiliare decentrato**

**Approvato dal Consiglio Comunale in data 26 aprile 2012 con deliberazione ,
P.V. N°.53/2012**

INDICE

ARTICOLO 1 – OGGETTO	pag. 3
ARTICOLO 2 – ELENCHI DI BENI IMMOBILI	pag. 3
ARTICOLO 3 - SOGGETTI AMMESSI	pag. 4
ARTICOLO 4 - MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI	pag. 4
ARTICOLO 5 - PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE	pag. 6
ARTICOLO 6 - DETERMINAZIONE DEL CANONE	pag. 8
ARTICOLO 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	pag. 8
ARTICOLO 8 - INTERVENTI MIGLIORATIVI E SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO	pag.12
ARTICOLO 9 – DECADENZA	pag.12
ARTICOLO 10 - DISPOSIZIONI FINALI	pag.13
ARTICOLO 11- NORMA TRANSITORIA	pag.13

ARTICOLO 1 – OGGETTO

1.1 Il presente regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi pubblici e privati di immobili o porzioni di essi del patrimonio immobiliare decentrato nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, di razionalizzazione delle risorse e di sussidiarietà nonché dei principi di trasparenza e pubblicità previsti dall'ordinamento comunitario.

1.2 Gli edifici del patrimonio immobiliare decentrato sono individuati dalla delibera della Giunta Comunale n. 213 del 10/05/11 e successive modifiche ed integrazioni.

1.3 Gli edifici del patrimonio immobiliare decentrato appartengono al Demanio o al patrimonio indisponibile del Comune, secondo quanto disposto dagli artt. 822 e seguenti del codice civile.

1.4 Tali beni integralmente e/o parzialmente sono concessi in uso a terzi in base all'art. 828 cc. in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

L'utilizzo di detti beni avviene mediante atto di diritto pubblico ed in particolare con concessione amministrativa.

1.5 La concessione è revocabile quindi si esclude espressamente la disciplina propria delle locazioni degli immobili urbani.

ARTICOLO 2 –ELENCHI DI BENI IMMOBILI

2.1 I beni immobili di cui all'art. 1 comma 2 sono individuati dalla Giunta Comunale a seconda delle disponibilità e del mutamento d'uso che si può verificare negli immobili di proprietà comunale, sulla base di istruttoria preliminare, effettuata congiuntamente dal Servizio Patrimonio e dal Servizio Decentramento.

ARTICOLO 3 – SOGGETTI AMMESSI

3.1 – Le concessioni possono essere rilasciate ai seguenti soggetti:

- Enti Pubblici,
- Enti privati senza finalità di lucro,
- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative d'utilità sociale e altre istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art.12 del Codice Civile,
- Associazioni non riconosciute di cui all'art. 36 del Codice civile, dotate di Statuto,
- Altri enti e/o organismi non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assume le caratteristiche d'interesse territoriale.

ARTICOLO 4 - MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI

4.1 La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art.1 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di tutela ai sensi dell'art. 823, comma 2 del codice civile.

4.2 La disponibilità totale o parziale degli edifici del patrimonio immobiliare decentrato e le condizioni di concessione sono stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione.

4.3 Il Servizio Decentramento, tramite i propri uffici decentratⁱ provvede a dare pubblicità della disponibilità degli immobili o porzioni di essi nel sito internet del Decentramento e nell'Albo pretorio.

4.4 Chiunque, fatti salvi i soggetti indicati nell'art. 10 del presente Regolamento, fosse interessato all'utilizzo di tali immobili o porzioni di essi rivolge istanza all'ufficio comunale decentrato di riferimento .

La domanda deve contenere:

- ◆ gli elementi identificativi della soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale);
- ◆ generalità e recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;

- ◆ eventuale iscrizione ad Albi o registri;
- ◆ dichiarazione che il proprio statuto o l'atto costitutivo sia in vigore. Per le associazioni non riconosciute e i comitati tiene luogo allo Statuto e all'atto costitutivo una dichiarazione del richiedente dalla quale si evinca lo scopo dell'ente e l'elenco dei soci;
- ◆ numero degli associati e numero dei volontari attivi;
- ◆ immobile (o porzione di esso) per il quale si fa richiesta , indicando l'eventuale disponibilità per alternative;

La domanda inoltre dovrà essere eventualmente corredata dei seguenti allegati:

- ◆ copia dello Statuto e/o atto costitutivo;
- ◆ relazione illustrativa dell'attività svolta e progetto di utilizzo dell'immobile per il periodo per il quale si richiede l'assegnazione, contenente anche le informazioni relative agli eventuali elementi attinenti ai criteri di cui al successivo art. 5 .

4.5 Il Dirigente del Servizio Decentramento, previa istruttoria degli uffici decentrati sui dati contenuti nella domanda, procede alla assegnazione degli immobili, o porzioni di essi.

4.7 L'atto di concessione prevede:

- a) la durata della concessione;
- b) l'ammontare del canone concessorio;
- c) l'uso per il quale l'immobile viene concesso;
- d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- e) l'ammontare della cauzione, se dovuta.

ARTICOLO 5- PRIORITA' NELL'ASSEGNAZIONE

5.1 La scelta del soggetto concessionario è determinata in considerazione dell'ordine dei seguenti requisiti:

1. rispondenza con le finalità e condizioni stabilite dalla delibera della Giunta Comunale.
 2. livello di radicamento dell'ente o dell'Associazione sul territorio;
 3. possibilità di offrire dei servizi e/o attività di utilità sociale offerti alla cittadinanza e non solo ai propri associati;
 4. numero degli iscritti/associati;
- 5.2 Qualora i requisiti sopraelencati non siano idonei a determinare l'assegnazione fra diversi richiedenti si prende in considerazione la data di presentazione dell'istanza.

ARTICOLO 6 - DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCESSIONE

6.1 Il canone di concessione corrisponde a quello di mercato fatti salvi gli scopi sociali cui l'Amministrazione Comunale attribuisce rilevanza pubblica, così come disposto dal comma 8 dell'art. 32 della Legge 724/94.

6.2 Il canone di concessione equivalente a quello di mercato viene calcolato dal competente Servizio patrimonio.

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

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

ARTICOLO 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

7.1 Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di

terzi che possa alterarne la qualità e la consistenza anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

7.2 Il concessionario nel caso in cui per l'attività d'utilizzo del bene impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità per il Comune per violazioni in materia.

7.3 Il concessionario, nel caso in cui il bene sia utilizzato da più soggetti, è tenuto a favorire l'utilizzo pubblico del bene compatibilmente con l'uso concesso.

7.4 Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni elettorali e/o consultive, di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione Comunale, che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato.

7.5 Al concessionario è vietato il trasferimento della concessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza della concessione fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

7.6 Il concessionario è obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei modi e nei termini previsti dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

7.7 Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi che l'Amministrazione Comunale riterrà di svolgere in qualunque momento.

7.8 Il concessionario, oltre al canone determinato ai sensi dell'art. 6, si dovrà fare carico dei consumi (acqua, gas, energia elettrica e altre utenze), delle spese di gestione dell'immobile, degli impianti e della tariffa d'Igiene Ambientale. Qualora sia compatibile con l'impiantistica esistente nell'edificio, il concessionario dovrà essere intestatario dei contatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Nel caso

ciò non sia possibile, l'Amministrazione Comunale richiederà un rimborso forfetario delle spese di gestione e di consumo proporzionale alla superficie occupata e al periodo di utilizzo.

7.9 Il concessionario è costituito custode dell'immobile concesso e ne risponde in caso di danneggiamento, anche se derivante da incendio, qualora non provi che siano accaduti per cause ad esso non imputabili. Il concessionario esonera espressamente la proprietà da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere e si dovrà impegnare a stipulare, con decorrenza dalla data di rilascio della concessione, una apposita assicurazione di copertura per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e di copertura per la responsabilità verso i prestatori d'opera (R.C.O.) con un massimale variabile in base al tipo di attività svolta, a garanzia dei rischi connessi all'espletamento delle attività che dovranno essere svolti nei locali utilizzati.

7.10 Il concessionario è responsabile di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o a cose, e accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione. Il concessionario, qualora ricorrano le condizioni, assume ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 81/08 e s.m.i.. In conseguenza della avvenuta valutazione del rischio predisposta dal concessionario ed armonizzato con quella consegnata dall'Amministrazione comunale, il concessionario dovrà dichiarare di ritenere la struttura perfettamente idonea allo svolgimento delle attività che si appresta a svolgere e di conseguenza esonerare da ogni eventuale non conformità dei locali messi a disposizione.

7.11 Il concessionario prima dell'inizio dell'attività dovrà dichiarare:

- di essere “datore di lavoro” ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i qualora ricorrano le condizioni;
- di avere preso conoscenza ed essere in possesso del documento di valutazione dei rischi redatto ai sensi del D.Lgs.81/08 e s.m.i. e reso disponibile dall’Amministrazione comunale;
- di avere elaborato il proprio documento di valutazione dei rischi armonizzato con quello messo a disposizione dall’Amministrazione comunale tenendo conto delle attività che andranno a svolgersi e delle attrezzature utilizzate;
- di avere il responsabile del servizio di prevenzione e protezione ovvero di svolgere direttamente tale funzione;
- di avere nominato il responsabile dell’attuazione delle misure di sicurezza ai sensi del D.M. 10/03/1998;
- di assumere ogni responsabilità legata alla gestione della sicurezza e all’utilizzo di attrezzature ed impianti;
- di possedere in via diretta i requisiti correlati alla salvaguardia della sicurezza, ovvero che i predetti requisiti sono posseduti dalla figura del responsabile dell’attuazione delle misure di sicurezza, fermo restando il possesso dei requisiti specifici degli addetti antincendio e al primo soccorso;
- di avere informato i soggetti che saranno presenti durante le attività in merito alle misure individuate ai fini della prevenzione e protezione nonché in merito alle vie di esodo esistenti ed al comportamento da tenere in caso di emergenza;

7.12 Qualora il concessionario intenda svolgere attività aventi carattere di “pubblico intrattenimento” dovrà richiedere apposita autorizzazione agli uffici competenti .

ARTICOLO 8 - INTERVENTI MIGLIORATIVI E SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO.

8.1 Le spese migliorative relative ad interventi, preventivamente autorizzati dalla competente Area infrastrutture civili, sostenute e realizzate dal concessionario non

danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sui beni e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.

8.2 Le spese migliorative relative ad interventi non autorizzati possono dare luogo alla richiesta da parte del Comune della rimessa in pristino dei locali.

8.3 Gli interventi non autorizzati reputati dannosi per l'immobile devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli. Nel caso in cui il concessionario non provveda entro il termine assegnatogli, l'Ufficio competente, provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi in primo luogo sulla garanzia cauzionale se prevista.

8.4 Durante l'esecuzione dei lavori, si dovranno osservare tutte le norme, procedure e cautele in materia di esecuzione di opere pubbliche e di sicurezza e salute dei lavoratori, per quanto applicabili;

ARTICOLO 9 - DECADENZA

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

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

ARTICOLO 10 - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente regolamento non si applica ai partiti politici in conformità alle vigenti norme sul finanziamento pubblico dei partiti. Ne è analogamente esclusa l'applicazione ai rapporti con le Organizzazioni o Associazioni di dipendenti pubblici, così come stabilito dall'art. 9, comma 2, della legge n. 537/93, nonché a tutte le Organizzazioni sindacali in riferimento al principio d'imparzialità dell'attività della Pubblica Amministrazione. Sono inoltre escluse le Associazioni che abbiano come finalità la tutela diretta degli interessi economici degli associati.

ARTICOLO 11- NORMA TRANSITORIA

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