



COMUNE DI BERGEGGI

REGOLAMENTO PER LE CONCESSIONI IN USO DI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI DELL'ENTE O NELLA GESTIONE DELL'ENTE

*v Approvato con deliberazione di Consiglio
Comunale n. 26 del 12.09.2005*

CAPO I

Disposizioni Generali

Art. 1 - OGGETTO

- 1.1 Il presente regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati di beni demaniali e patrimoniali indisponibili appartenenti all'Ente o nella disponibilità del Comune di Bergeggi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
- 1.2 I beni oggetto di concessione sono quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili nell'inventario, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli artt. 822 e segg. del Codice Civile, ancorché non risultanti dall'inventario del Comune di Bergeggi, nonché quelli nella disponibilità del Comune di Bergeggi.
- 1.3 Le disposizioni del presente regolamento non si applicano agli immobili disciplinati dal regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà comunale nonché alle concessioni del demanio marittimo.

Art. 2 - TUTELA DEI DIRITTI DEMANIALI E PATRIMONIALI DEL COMUNE

- 2.1 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 supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
- 2.2 La concessione di cui agli articoli precedenti è un atto amministrativo potestativo unilaterale di cui si può dichiarare la decadenza per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
- 2.3 Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
- 2.4 E' vietato all'Amministrazione comunale, fatto salvo quanto disposto nel successivo Capo IV, concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento ad associazioni culturali, sportive, politiche, sindacali ed ai privati in genere.

Art. 3 - RESPONSABILE

- 3.1 Responsabile del procedimento di concessione dell'immobile è il funzionario a cui, in base all'inventario del patrimonio comunale, è assegnato il bene immobile da dare in concessione.
- 3.2 Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie per la concessione dei beni di cui al presente regolamento.

Art. 4 - MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI

- 4.1 La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge. L'atto di concessione prevede: a) la durata della concessione; b) l'ammontare del canone concessorio; c) l'uso per il quale il bene

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 che dovrà versare il concessionario.

4.2 L'Amministrazione comunale procede alla concessione dei beni demaniali e del Patrimonio indisponibile mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi del successivo art. 4.6. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei.

4.3 La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo per la concessione del bene stimato dal competente ufficio tecnico comunale.

4.4 Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

L'offerta deve essere incondizionata e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli Artt. 21 e 38 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445.

L'autenticazione non è necessaria se la firma è apposta direttamente in presenza del dipendente addetto alla ricezione della domanda ovvero è allegata alla domanda la copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere..

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

4.5 L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

4.6 Per l'individuazione del concessionario, in caso di canone annuale di mercato inferiore o uguale ad euro **2.500,00** il Responsabile del procedimento può prescindere dall'espletamento di apposita procedura concorsuale ad evidenza

pubblica.

- 4.7 Nei casi di cui al successivo art. 5 il Responsabile del procedimento è competente nella scelta del concessionario, in conformità alle linee di indirizzo politico approvate o delineate dalla Giunta e previo espletamento di procedimento ad evidenza pubblica. La scelta del concessionario verrà effettuata sulla base dei criteri di cui al successivo art. 4.8.
- 4.8 Nei casi di cui all'art. 4.7, la scelta del Soggetto concessionario o la scelta tra più richieste di concessione si sviluppa in considerazione delle seguenti caratteristiche:
- Rilevanza dei fini istituzionali, giudicata in rapporto alle esigenze e ai problemi della Città.
 - Grado di utilità sociale, giudicata, in concreto, anche in riferimento alle tipicità delle aree cittadine coinvolte, all'eventuale presenza di iniziative di recupero contro il degrado urbano e al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino.
 - Possibilità di fruizione, da parte dei cittadini, dei beni affidati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte.
 - Livello di affidabilità dell'Ente o Associazione, giudicato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti, etc.
 - Livello di radicamento dell'Ente o Associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti locali.
 - Data di presentazione della richiesta di concessione
 - Necessità oggettive dell'Ente o dell'Associazione

Art. 5 - REQUISITI SOGGETTIVI, CANONI AGEVOLATI

- 5.1 Di norma il canone di concessione corrisponde a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali ai sensi dell'art. 32, comma 8, della Legge 724/94.
- 5.2 Con provvedimento della Giunta Comunale, vengono individuati i beni immobili appartenenti al civico patrimonio indisponibile da concedere ad Associazioni ed enti a canone ridotto.
- 5.3 Potranno essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti le seguenti categorie di Associazioni ed Enti:
- a) Enti Pubblici
 - b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro
 - c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative
 - d) Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale o sociale.
- 5.4 Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.
- 5.5 I soggetti di cui al punto 5.3 per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- a) attività di assistenza sociale e socio sanitaria
- b) attività di tutela dell'ambiente e della specie animale
- c) attività di protezione civile
- d) attività di educazione
- e) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani
- f) attività culturali, scientifiche o di informazione
- g) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo

Art. 6 - DETERMINAZIONE DEL CANONE

6.1 Il canone di concessione equivalente a quello di mercato, di norma, viene calcolato dal competente ufficio tecnico.

6.2 Il canone ridotto, sulla base di quello di mercato viene calcolato e applicato nel seguente modo:

- ***Soggetti rientranti nella lettera a) e lettera b) dell'articolo 5.3 del presente regolamento:***
Il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore del canone annuo di mercato.
- ***Soggetti rientranti nella lettera c) dell'articolo 5.3 del presente regolamento:***
Il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato.
- ***Soggetti rientranti nella lettera d) dell'articolo 5.3 del presente regolamento:***
Il canone annuo di concessione è pari al 70% del valore del canone annuo di mercato.

6.3 I canoni così determinati sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative vigenti.

Art. 7- DURATA

7.1 La durata delle concessioni dei beni di cui sopra non può essere inferiore a sei mesi e superiore a venti anni.

Art. 8 - DECADENZA

8.1 Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'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 3 mesi dalla scadenza;
- Ricontra di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
- Mancato rilascio della garanzia/ cauzione prevista dal successivo art. 9;
- Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- Mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 10;
- Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- Mancata sottoscrizione del rinnovo contrattuale, concesso dal Responsabile del procedimento, nei termini comunicati al destinatario;
- Mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 9.

8.2 Viene, altresì, dichiarata la decadenza della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico di cui all'art. 2.2.

Art. 9 - GARANZIE CAUZIONALI

- 9.1 Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
- 9.2 La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:
- a) mediante deposito in contanti
 - b) mediante deposito in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, al portatore; in questo caso, l'importo della cauzione sarà aumentato del 10% ed i titoli stessi saranno valutati al corso del giorno del deposito
 - c) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n° 635
 - d) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n° 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n° 175.
- 9.3 Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi del R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre, almeno 10 giorni prima della stipula del contratto, relativa polizza R.C. al comune.

Art. 10 - ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

- 10.1 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 tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.
- 10.2 Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.
- 10.3 Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista nella concessione la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.
- 10.4 Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui all'art. 5.
- 10.5 Al concessionario è vietata la subconcessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
- 10.6 Sono poste a carico del concessionario le spese relative all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile nonché gli oneri di qualunque natura relativi alla gestione dello stesso (pulizia, fornitura di energia, acqua, ecc.). A tal fine il concessionario dovrà provvedere, nei termini assegnati dall'Amministrazione concedente alla volturazione a suo nome dei contatori relativi alla fornitura di energia

elettrica, acqua e gas. Sono di norma esclusi dall'obbligo di volturazione le concessioni ad uso promiscuo nonché quelle di durata pari o inferiore ad un anno.

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

10.8 Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione comunale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione comunale in qualunque momento.

10.9 Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

Art. 11 - PENALITA'

11.1 Nel caso di infrazione relativa all'art. 10, il Responsabile di cui all'art. 3 applicherà una penale da euro 25,00 a euro 250,00 per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni.

11.2 Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza di cui al precedente art. 8.

11.3 I termini e le comminatorie contenuti nel presente atto operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del concessionario.

Art. 12 - SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

12.1 Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti.

12.2 Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

CAPO II Disposizioni Speciali

Art. 13 - CANONI DI CONCESSIONE DEI RELITTI STRADALI E DEL DEMANIO STRADALE

13.1 I canoni e/o gli indennizzi per l'uso del demanio stradale e dei relitti stradali sono determinati sulla base dell'effettiva futura destinazione del bene e sulla base del più probabile canone di mercato.

13.2 E' fatta salva la possibilità di individuare canoni agevolati in base a quanto disposto dai precedenti articoli

Art. 14 – INTERVENTI MIGLIORATIVI AUTORIZZATI O NON AUTORIZZATI, RELATIVE SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO

14.1 La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile del responsabile di cui all'art. 3.

14.2 Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.

Art. 15 - INTERVENTI NON AUTORIZZATI

15.1 Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, fatto salvo quanto previsto all'articolo precedente, possono, se il caso, dare luogo all'applicazione della penale di cui all'art. 11. L'Amministrazione comunale si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.

15.2 Gli interventi non autorizzati legalmente che il Responsabile di cui all'art. 3 reputa non migliorativi ma dannosi devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento, oltre al risarcimento dei danni.

15.3 Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione concedente provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento.

Art. 16 - ATTRAVERSAMENTI AEREI E SOTTERRANEI. COSTITUZIONE DI SERVITU'

16.1 Gli attraversamenti aerei e sotterranei dei beni del demanio pubblico o del patrimonio indisponibile di proprietà o nella disponibilità del Comune, salvo quanto regolato da contratto, sono disciplinati dall'art. 1027 e successivi del codice civile.

CAPO III

Patrimonio indisponibile ad uso promiscuo

Art. 17 - CONCESSIONE DI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI E SCOLASTICI

17.1 La concessione di impianti sportivi comunali e/o scolastici, può essere effettuata, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, anche a favore di Associazioni e Società dilettantistiche locali, senza scopo di lucro, affiliate al CONI o ad enti di promozione sportiva, in grado di garantire la certezza del raggiungimento di obiettivi sociali ed educativi, condivisi dall'Amministrazione comunale.

17.2 I concessionari di cui sopra dovranno corrispondere un corrispettivo di utilizzo che, ai sensi dell'art. 1, comma 66, della L. 549/95, è fissato nella misura di euro 60,00 annui per ogni impianto sportivo.

17.3 La concessione di impianti sportivi anche ad uso scolastico può essere concessa solo per le ore escluse dall'insegnamento curricolare. Gli impianti sportivi saranno a disposizione dell'Istituto Scolastico di riferimento solo per il numero di ore necessarie all'insegnamento curricolare secondo il calendario stabilito dall'Istituto stesso.

17.4 Con provvedimento della Giunta Comunale, vengono individuati gli impianti di cui al comma 17.1 da concedere ad Associazioni ed enti.

17.5 Le procedure per la scelta del concessionario sono, per quanto compatibili, quelle del precedente art. 4. Per la scelta tra più richieste di concessione trovano applicazione, ove possibile, i criteri individuati all'art. 4.8 del presente regolamento salvo ulteriori oggettive valutazioni a cura del responsabile di cui all'art. 3.

Art. 18 – ONERI DEI CONCESSIONARI DI IMPIANTI SPORTIVI

18.1 Oltre agli oneri a carico del concessionario di cui ai precedenti articoli 10 e 12, in caso di concessione degli impianti sportivi sono comunque a carico del medesimo:

- Polizza assicurativa R.C. nei confronti dei terzi per l'attività svolta, nonché per eventuali danni causati al Comune in ordine agli impianti concessi, secondo massimali da concordarsi con il responsabile in sede di ogni singola convenzione.

18.2 Il Concessionario si impegna nel rimborsare al Comune ogni spesa dietro semplice richiesta debitamente motivata.

CAPO IV

Concessione in comodato di beni immobili indisponibili

Art. 19 - CONCESSIONE IN COMODATO

19.1 Il Comune, in deroga a quanto disposto dal precedente Art. 2.4, ai sensi della Legge 7 dicembre 2000 n° 383, può concedere in comodato il proprio patrimonio, non utilizzato per fini istituzionali, agli Enti Pubblici, alle associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato previste dalla legge 11 agosto 1991, n° 266 per lo svolgimento delle loro attività.

19.2 Le disposizioni del presente articolo si applicano alla concessione in comodato con durata superiore a sei mesi. In caso il comodato abbia durata inferiore a mesi sei si applicano le norme del regolamento comunale per la concessione di contributi e benefici economici.

19.3 Con provvedimento della Giunta Comunale, vengono individuati gli impianti di cui al comma 19.1 da concedere ad Associazioni ed enti.

19.4 Le procedure per la scelta del concessionario sono , per quanto compatibili, quelle del precedente art. 4. Per la scelta tra più richieste di concessione trovano applicazione, ove possibile, i criteri individuati all'art. 4.8 del presente regolamento salvo ulteriori oggettive valutazioni a cura del responsabile di cui all'art. 3.

19.5 Il comodato non potrà avere durata inferiore a sei mesi e superiore ad anni sei e non è comunque rinnovabile tacitamente.

19.6 Il comodato in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art. 19.1 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

19.7 Il comodato in uso a terzi può essere dichiarato decaduto per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di

congruo preavviso.

19.8 Al comodato si applicano, per quanto compatibili, le norme previste per la concessione. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si rinvia alla disciplina del codice civile.

CAPO V

Norme Transitorie e Finali

Art. 20 - NORMA TRANSITORIA

20.1 Il presente regolamento non trova applicazione per le concessioni e i comodati attualmente in atto sino alla naturale scadenza delle medesime regolamentate con altra norma.