

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI



Regolamento per la concessione degli immobili comunali

Approvato con Deliberazione consiliare n. 76 del 29.11.2005 integrata con deliberazione C.C. n. 20 del 29.04.2016

INDICE

- Articolo 1 - Oggetto
- Articolo 2 - Priorità d'uso
- Articolo 3 - Limiti e divieti
- Articolo 4 - Modalità di affidamento
- Articolo 5 - Locazione e concessione
- Articolo 6 - Utilizzo temporaneo
- Articolo 7 - Cauzione, canoni e tariffe
- Articolo 8 - Comodato
- Articolo 9 - Gestione e manutenzione
- Articolo 10 - Assicurazione
- Articolo 11 - Attività al pubblico
- Articolo 12 - Norme di fruizione
- Articolo 13 - Allestimenti
- Articolo 14 - Vigilanza
- Articolo 15 - Decadenza e sospensione
- Articolo 16 - Norma transitoria e di rinvio

Articolo 1

Oggetto

Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di soggetti terzi, persone fisiche o giuridiche, dei beni immobili o loro frazioni, di proprietà o in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, con lo scopo di assicurarne il corretto e funzionale utilizzo mediante assegnazioni secondo criteri di trasparenza ed imparzialità.

Possono essere conferiti a terzi i soli immobili risultanti a norma sia sotto il profilo tecnico che antinfortunistico.

Sono esclusi dalla disciplina dettata dal Regolamento gli immobili comunali destinati a corrente uso abitativo, per la cui assegnazione si rimanda alla normativa regionale, istituzionale, educativo, scolastico, socio-sanitario e gli impianti sportivi, già normati con Deliberazione C.C. n. 42 del 22 luglio 2003.

Articolo 2

Priorità d'uso

I beni immobili in possesso o proprietà dell'Ente sono prioritariamente utilizzati dall'Amministrazione comunale per scopi istituzionali

La fruizione del bene da parte di soggetti terzi, in qualsiasi modo perfezionata, cessa o viene sospesa, anche con semplice preavviso verbale, nell'ipotesi di imprevista ed improcrastinabile necessità di utilizzo dell'immobile da parte dell'Ente.

La sospensione dell'utilità deve essere motivata da ragioni di pubblico interesse e dà luogo al rimborso o esonero della prescritta tariffa fino a concorrenza del periodo di indisponibilità o, in alternativa, a corrispondente proroga della disponibilità d'uso.

Articolo 3

Limiti e divieti

L'uso degli immobili deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità del bene e comporta l'accettazione del disposto del presente Regolamento.

L'utilizzo di beni immobili detenuti dall'Amministrazione in regime di locazione può essere conferito a terzi solo qualora previsto nel relativo Contratto.

Nessun immobile potrà essere eletto come sede di Partito politico.

E' fatto espresso divieto di utilizzare gli immobili del Comune per feste private o per manifestazioni ritenute pregiudizievoli, a giudizio insindacabile del Responsabile Servizio Patrimonio, per la salvaguardia dell'ordine pubblico.

Negli edifici comunali locati, concessi o comunque conferiti in uso a qualsiasi titolo a terzi, compresa la finanza di progetto, è vietata l'installazione o comunque l'uso di ogni genere di apparecchi o congegno automatico, semiautomatico o elettronico da intrattenimento o da gioco d'abilità attraverso cui possa essere praticato il c.d. "gioco d'azzardo".

Articolo 4

Modalità di affidamento

L'affidamento a terzi dell'utilizzo dei beni immobili dell'Ente può avvenire in regime di Locazione, Concessione, Comodato, Utilizzo temporaneo.

Locazione, Concessione e Comodato non possono avere durata superiore ad anni 5.

Per Utilizzo temporaneo si intende la fruizione dell'immobile, o parte di esso, per una o più giornate nel limite massimo di 15 consecutive, o frazione di giornata, comunque mai inferiore all'ora.

Articolo 5

Locazione e concessione

Locazione e Concessione si perfezionano mediante apposita Determinazione dirigenziale e conseguente stipula contrattuale successivi ad esperimento di Gara mediante procedura aperta o ristretta ; la procedura negoziata è possibile in via residuale nei soli casi previsti dalla Legge.

Gli Istituti di cui al presente articolo hanno, di norma, carattere oneroso. Sono fatte salve le condizioni di miglior favore disciplinate dall'art. 1 del Regolamento Contributi Associazioni approvato con Deliberazione C.C. n. 11 del 28 marzo 2003.

Esulano dal vincolo dell'espletamento di Gara le Locazioni o Concessioni in favore di Fondazioni, Istituzioni o Società partecipate dall'Ente ed ONLUS con sede nel Comune di Terranuova Bracciolini.

I locali vengono consegnati previa sottoscrizione di apposito Verbale, allegato al Contratto di Locazione o all'Atto di Concessione, cui è acclusa la relativa Quietanza di versamento cauzionale di cui al successivo art. 7. L'originale è depositato in Segreteria mentre copia è rilasciata al Concessionario o Locatario.

Articolo 6 Utilizzo temporaneo

L'utilizzo temporaneo è, di norma, atto oneroso, e consegue ad Autorizzazione rilasciata dal Dirigente del Servizio nella cui dotazione l'immobile è collocato secondo criteri di presentazione cronologica della Domanda con preferenza, nel caso di istanze coincidenti, a persone fisiche o giuridiche con rispettiva residenza o sede nel Comune di Terranuova Bracciolini.

L'Assenso del Dirigente, o suo Incaricato, consegue a preventiva valutazione circa l'oggettiva disponibilità dell'immobile, la non interferenza temporale con attività istituzionali, la destinazione prospettata del bene e le previste modalità di utilizzo.

Articolo 7 Cauzione, canoni e tariffe

L'uso di beni pubblici tramite Concessione o Locazione postula il deposito di una Cauzione e la previa corresponsione di un Canone quali determinati con Provvedimento di Giunta previa Relazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico redatta sulla base dei vigenti valori di mercato da aggiornarsi annualmente secondo i parametri ISTAT.

L'Utilizzo temporaneo prevede il pagamento anticipato di una Tariffa, giornaliera o oraria, fissata annualmente con Deliberazione di Giunta e basata sulla tipologia volumetrica dell'immobile in modo da coprire i costi di utenze e pulizia.

Qualora per l'utilizzo temporaneo sia richiesto o necessario l'intervento di personale dipendente dell'Amministrazione comunale in normale orario di lavoro, la Tariffa è maggiorata del costo del personale medesimo.

Analoga maggiorazione, estesa anche alla sola apertura e chiusura dell'edificio, si applica nell'ipotesi che la fascia oraria indicata per l'utilizzo dell'immobile si collochi, per ragioni orarie o di calendario, al di fuori del normale orario di servizio degli Uffici.

L'eventuale concessione di Patrocinio da parte dell'Ente comporta, qualora previste, l'applicazione di condizioni di miglior favore.

Articolo 8 Comodato

La Concessione o Locazione di beni immobili possono essere conferiti in regime di Comodato gratuito, salvi gli oneri di cui al successivo art. 9, esclusivamente in favore di Associazioni iscritte all'Albo di cui alla Deliberazione C.C. n. 11 del 28 marzo 2003.

Per tali Associazioni, qualora richiedenti il solo utilizzo temporaneo di un immobile, le Tariffe vigenti, salvo motivato trattamento di miglior favore, sono ridotte del 50 %.

La Deliberazione di Giunta o l'Atto dirigenziale dovranno comunque motivare espressamente le ragioni di pubblico interesse che giustificano la mancata o minore onerosità.

Articolo 9 Gestione e manutenzione

Utenze, pulizia e manutenzione ordinaria degli immobili, o loro parti, conferiti in Concessione o Locazione, anche in regime di Comodato, sono a carico dell'affidatario del bene il quale può provvedervi sia direttamente che mediante rimborso all'Amministrazione comunale, qualora così disciplinato nel prescritto Provvedimento.

Tale onere economico grava anche sull'Associazione eventualmente concessionaria o locataria del bene in regime di comodato gratuito.

Previa Autorizzazione del Comune, l'affidatario dell'immobile in Concessione o Locazione può procedere a lavori di manutenzione straordinaria e messa a norma a fini di corretta e sicura fruizione del bene medesimo nel qual caso il corrispettivo ammontare viene decurtato dal Canone di competenza.

Le opere di miglioria divengono di proprietà dell'Amministrazione comunale senza diritto di risarcimento o rimborso alcuno per l'affidatario se non per quanto previsto nel comma precedente.

Articolo 10 Assicurazione

Concessione, Locazione o Comodato comportano l'obbligo dell'affidatario di stipulare, per l'intero periodo di fruizione dell'immobile, specifica Polizza RCT per l'esercizio delle attività per le quali lo spazio è stato conferito.

Articolo 11 Attività al pubblico

Qualora all'interno dei locali concessi o locati si svolga attività aperta al pubblico, compreso lo spaccio di bevande o alimenti, il pertinente esercizio dovrà rispettare le normative igienico – sanitaria, urbanistiche ed amministrative vigenti, ivi comprese quelle sul divieto di fumo.

Ogni eventuale materiale pubblicitario e la sua collocazione da parte del concessionario o locatario devono rispondere ai requisiti in materia di sicurezza ed antinfortunistica ed alle norme tributarie.

Articolo 12 Norme di fruizione

Spazi, impianti ed attrezzature devono essere utilizzati con diligenza e restituiti nelle condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento d'uso. Eventuali danni, anche involontari o comunque indipendenti dall'opera del fruitore dell'immobile, devono essere prontamente segnalati all'Ente, fatta salva l'imputazione delle conseguenti spese di rimessa in pristino.

Il fruitore del bene si impegna ad osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo dell'immobile e risponde nei confronti del Comune anche per i danni causati da parte del pubblico presente ad eventi, cerimonie o manifestazioni.

Sul medesimo grava l'onere dell'acquisizione degli eventuali Permessi o Autorizzazioni eventualmente necessari.

Qualora alla riconsegna il locale non risponda agli originali standard di pulizia, igiene e decoro, i costi per il ripristino affrontati dall'Amministrazione saranno imputati al fruitore medesimo.

I fruitori dell'immobile rispondono in via diretta ed esclusiva sotto il piano civile ed economico per comportamenti, anche omissivi, di personale proprio o di terzi operanti a qualsiasi titolo all'interno o all'esterno dell'immobile ; ogni attività, svolta da dipendenti, professionisti terzi o volontari, dovrà essere svolta nel rispetto delle norme previdenziali, fiscali, assicurative ed antinfortunistiche vigenti. Il Comune è espressamente esonerato da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13
Allestimenti

Qualora sia necessaria l'installazione di arredi, attrezzature o impianti ulteriori rispetto agli esistenti, i fruitori dei locali dovranno preventivamente verificare con l'Ufficio Tecnico la compatibilità con arredi e strutture preesistenti e provvedere a propria cura e spese alla fornitura, posizionamento e smontaggio degli stessi nel rispetto dei carichi di potenza elettrica presenti nell'edificio e delle norme sull'impatto acustico. Tutti gli elementi dovranno essere in regola con le norme antinfortunistiche. Nel caso la fornitura e posa in opera degli stessi sia con congruo anticipo richiesta al Comune e questo, tramite il proprio Dirigente ne riscontri la fattibilità, i relativi costi di personale saranno imputati al richiedente.

Il Comune non risponde per eventuali furti o ammanchi di beni di qualsiasi genere e valore anche temporaneamente depositati dal fruitore o da terzi nell'edificio mentre al fruitore stesso saranno imputati tutti gli oneri conseguenti ad eventuali danni o ammanchi prodotti con colpa o dolo alle proprietà dell'Ente durante il periodo di utilizzo dell'immobile.

Articolo 14
Vigilanza

La vigilanza sul corretto utilizzo dei beni immobili da parte di Concessionari, Locatari o fruitori compete all'Ufficio Tecnico ed alla Polizia Municipale.

Articolo 15
Decadenza e sospensione

La mancata costituzione della Cauzione, la persistente morosità nel pagamento di Canoni o Tariffe, gravi episodi di danneggiamento o protratto uso improprio dell'immobile comportano la decadenza dell'assegnazione mediante Provvedimento dirigenziale.

Analoga decadenza consegue all'utilizzo del bene per finalità non corrispondenti a quelle indicate in sede di richiesta.

Concessione, Locazione o Utilizzo possono essere sospesi nei casi di cui al precedente art. 2.

Articolo 16
Norma transitoria e di rinvio

Sono fatte salve, fino a naturale esaurimento, Locazioni, Concessioni ed Autorizzazioni d'uso in essere alla data di approvazione del presente Regolamento.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rinvia allo Statuto ed alla normativa vigente.