

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

## 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 Cattolica , 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 Cattolica , nonché quelli nella disponibilità del Comune e precisamente:

- a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso "iure privatorum" , cioè in regime di diritto privato. Su tali beni il Comune può stipulare contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- 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 seguenti del C.C. .Tali beni sono concessi in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso. Normalmente l'utilizzazione degli stessi, finché permane la loro destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
- c) BENI DEL DEMANIO COMUNALE destinati per la loro natura, o per le caratteristiche loro conferite dalle Leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 idonee forme di garanzia per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

**1.3** - Tutti i beni di cui alle suddette categorie risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del TUEL n. 267/2000 art. 230.

**1.4** - Ciascun bene immobile, appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.

**1.5** - I beni immobili di proprietà comunale potranno essere concessi in uso a soggetti terzi rispetto al Comune proprietario, intendendosi per essi ogni persona fisica o giuridica, Ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini , ancorchè di interesse pubblico , distinti da quelli propri del Comune.

**1.6** -L'utilizzazione dei beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:

- locazione (Art. 1571 e segg. C.C. );
- affitto (Artt. 1615 e segg. C.C.);
- comodato (Artt. 1803 e segg. C.C.).

**1.7**- La concessione di un bene in comodato, trattandosi di un negozio a titolo gratuito , è subordinato alla dimostrazione dell'interesse pubblico perseguito.

**1.8** - L'utilizzazione da parte di terzi può assumere altresì la forma ed il contenuto della concessione del diritto di superficie (artt. 952 e segg. C.C.) se consentito dalla condizione giuridica del bene. La concessione del diritto di superficie, previa apposita convenzione che ne definisca i contenuti, può avvenire in favore di enti o soggetti che perseguano istituzionalmente o statutariamente prevalenti finalità di natura sociale, culturale, sportiva, aggregativa e , comunque, non qualificata strettamente ed esclusivamente dal carattere residenziale e produttivo della destinazione d'uso degli immobili e, per tali caratteristiche , nell'ambito normativo della Legge 22.10.1971 n. 865.

## *Art. 2*

### **TUTELA DEI DIRITTI DEMANIALI E PATRIMONIALI**

**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, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento e senza necessità di congruo preavviso, mentre con preavviso formale di almeno 6 mesi prima qualora l'Amministrazione intendesse alienare il bene oggetto di concessione, in entrambi i casi, senza diritto ad indennizzo alcuno.

**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 concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento.

**2.5** - L'amministrazione si riserva di prevedere forme di utilizzazione non onerosa di beni mobili ed immobili per manifestazioni ed iniziative temporanee delle Associazioni di promozione sociale e delle organizzazioni di volontariato previste dalla Legge 11/08/1991 n. 266, nel rispetto dei principi di trasparenza, di pluralismo e di uguaglianza. Ai sensi della predetta normativa, sono considerate associazioni di promozione sociale le associazioni riconosciute e non riconosciute, i movimenti, i gruppi e i loro coordinamenti o federazioni 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. In tale contesto non sono considerate associazioni di promozione sociale, ai fini e per gli effetti della presente Legge, i partiti politici, le organizzazioni sindacali, le associazioni dei datori di lavoro, le associazioni professionali e di categoria e tutte le associazioni che hanno come finalità la tutela esclusiva di interessi economici degli associati.

### *Art. 3*

#### **MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI**

**3.1** - La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso essere in contrasto 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

**3.2** - 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.3.6 .Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei.

**3.3** - La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo per la concessione del bene stimato dal competente Servizio Patrimonio.

**3.4** - 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 Comunale non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

**3.5 -** 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.

**3.6 -** Per l'individuazione del concessionario, in caso di canone annuale di mercato inferiore o uguale a € 8.000,00 l'Amministrazione Comunale può prescindere dall'espletamento di apposita procedura concorsuale ad evidenza pubblica

**3.7 -** In esecuzione dell'art. 3.6 Il Dirigente del Settore Patrimonio è competente nella scelta del concessionario, in conformità alle linee di indirizzo politico approvate o delineate dalla Giunta. In assenza di tali indirizzi l'organo competente nella scelta del concessionario, sentito il Dirigente del settore Patrimonio è la Giunta Comunale.

**3.8 -** Nei casi di cui all'art. 3.6, la scelta del Soggetto concessionario o la scelta tra più richieste di concessione si sviluppa in considerazione delle seguenti caratteristiche:

- Preminenza dell'Ente pubblico
- Grado di utilità sociale dell'attività svolta dall'eventuale concessionario
- Possibilità di fruizione dei servizi offerti da parte dell'Ente o da parte dei cittadini
- Livello di affidabilità dell'Ente o dell'Associazione
- Livello di radicamento dell'Ente o dell'Associazione sul territorio Provinciale
- Data di presentazione della richiesta di concessione
- Necessità oggettive dell'Ente o dell'Associazione

**3.9 -** L'amministrazione può ricorrere alla concessione del bene attraverso la trattativa privata nei casi in cui la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene renda non praticabile o non conveniente per l'Ente il ricorso al pubblico incanto. Ulteriori criteri di ricorso alla trattativa privata possono essere direttamente correlati all'attività svolta dal concessionario e più precisamente :

- preminenza dell'Ente Pubblico;

- grado di utilità sociale dell'attività svolta dall'eventuale concessionario;
- possibilità di fruizione dei servizi offerti da parte dell'Ente o da parte dei cittadini;
- livello di affidabilità dell'Ente o dell'Associazione;
- livello di radicamento dell'Ente o dell'Associazione sul territorio Provinciale;
- data di presentazione della richiesta di concessione;
- necessità oggettive dell'Ente o dell'Associazione.

**3.10** - Solo nel caso di scadenza della concessione, in fase di riassegnazione della stessa, l'Amministrazione, a parità di condizioni, può preferire il concessionario uscente ( diritto di insistenza). Tale diritto non si configura come pretesa incondizionatamente tutelata, ma bensì come limite alla discrezionalità dell' Amministrazione che, nello scegliere il concessionario, deve tener conto di chi già ricopriva tale posizione.

**3.11** - Ogni precedente occupazione di fatto di un bene dell'Amministrazione, non supportato da un idoneo titolo giuridico, non consente di ritenere legittima la successiva stipula di un disciplinare di concessione.

**3.12** - La consegna degli immobili di proprietà comunale avverrà a cura del Settore Patrimonio previa produzione delle certificazioni tecniche ed amministrative previste dalla vigente normativa sull'utilizzo degli stessi.

**3.13** - Nelle more del perfezionamento dell'atto di consegna, di cui al comma che precede, l'uso del patrimonio comunale è comunque subordinato al favorevole parere del Settore Tecnico, da rendersi entro 30 giorni dalla data della richiesta ovvero, qualora non esistessero le adeguate misure di sicurezza, all'assunzione da parte del soggetto utilizzatore degli oneri relativi alla messa a norma dell'immobile e quindi alla produzione, all'Amministrazione concedente, della conseguente certificazione e/o periodici rinnovi previsti dalla vigenti normative.

#### *Art. 4*

#### **REQUISITI SOGGETTIVI, CANONI AGEVOLATI**

**4.1** - Di norma il canone di concessione corrisponde a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali cui l'Ente, previa identificazione, attribuisce rilevanza pubblica.

**4.2** - 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 provinciale o sociale

**4.3** - 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.

**4.4** - I soggetti di cui al punto 4.2 per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- ⇒ attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- ⇒ attività di tutela dell'ambiente e della specie animale
- ⇒ attività di protezione civile
- ⇒ attività di educazione
- ⇒ attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani
- ⇒ attività culturali o scientifiche
- ⇒ attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo

#### *Art. 5*

#### **DETERMINAZIONE DEL CANONE**

**5.1** - Il canone di concessione equivalente a quello di mercato, di norma, viene calcolato dal competente Servizio Patrimonio

**5.2** - 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 4.2 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 4.2 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 4.2 del presente regolamento  
Il canone annuo di concessione è pari al 70% del valore del canone annuo di mercato.

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

#### *Art. 6*

#### **DURATA**

**6.1** - La durata delle concessioni dei beni di cui sopra non può essere inferiore ad anni tre (3) e superiore ad anni dodici (12).

**6.2** - Non è ammesso il rinnovo della concessione.

*Art. 7*  
**DECADENZA**

**7.1** - 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;
- ⇒ Risccontro 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. 8;
- ⇒ Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- ⇒ Mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 9;
- ⇒ Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- ⇒ Mancata sottoscrizione del contratto, dietro richiesta del Dirigente Responsabile, nei termini comunicati al destinatario;
- ⇒ Mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 8

**7.2** E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico di cui all'art. 2.2

*Art. 8*  
**GARANZIE CAUZIONALI**

**8.1** - Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dal competente Ufficio Patrimonio e comunque non inferiore al corrispettivo annuo del canone. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

**8.2** - 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

**8.3** - 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 di Cattolica.

*Art. 9*  
**ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

**9.1** - 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.

**9.2** - 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.

**9.3** - Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.

**9.4** - 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

**9.5** - Al concessionario è vietata la subconcessione, altre forme di affitto e sub-affitto o di cessione dei diritti concessori 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.

**9.6** - 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.

**9.7** - 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.

**9.8** - Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

#### ***Art. 10*** **PENALITA'**

**10.1** - Nel caso di infrazione relativa all'art. 9, su proposta del Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio, si applicherà una penale da € 500,00= a € 3.000,00= per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni.

**10.2** - 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. 7.

**10.3** - 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. 11*

**SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

**11.1** - 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.

**11.2** - 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. 12*

**CANONI DI CONCESSIONE DEI RELITTI STRADALI, DEL DEMANIO STRADALE E STANDARD URBANISTICI**

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

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

**12.3**- Qualora un bene, qualificato come sopra e del quale non si rileva l'intrinseca funzione pubblica o che essa sia ormai perduta, determini per la sua configurazione , natura , stato di conservazione, mantenimento in sicurezza e manutenzione degli oneri di gestione superiori rispetto ad un possibile o richiesto canone di concessione d'uso, lo stesso non potrà essere assoggettato ad alcuna concessione, ma eventualmente, con specifico atto dispositivo, potrà essere alienato secondo le norme stabilite dal Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni immobili.

*Art. 13*

**INTERVENTI MIGLIORATIVI AUTORIZZATI O NON AUTORIZZATI, RELATIVE SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO**

**13.1** - La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile del Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio

**13.2** - 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

**13.3** - E' possibile riconoscere lo scomputo dal canone concessorio del valore documentato dei lavori di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione , spettante al Comune di Cattolica in qualità di proprietario, eventualmente necessari per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto. Tali interventi devono essere preventivamente autorizzati dal dirigente del Settore manutenzione-lavori pubblici, nonché garantiti con idonea polizza fidejussoria. Al predetto Dirigente compete, altresì, la certificazione circa la congruità dei prezzi , l'attestazione della regolare esecuzione e la verifica contabile sull'ammontare dei lavori eseguiti e provati dal concessionario ai fini dell'individuazione univoca delle opere realizzate e del loro valore. Per quanto sopra, il concessionario sarà tenuto all'osservanza delle norme vigenti in materia dei lavori pubblici (D.Lgs. n. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni).

#### *Art. 14*

#### **INTERVENTI NON AUTORIZZATI**

**14.1** - 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. 10. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.

**14.2** - Gli interventi non autorizzati legalmente che il Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio 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.

**14.3** - 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. 15*

#### **ATTRAVERSAMENTO AEREI e SOTTERRANEI COSTITUZIONE DI SERVITU'**

**15.1** - Gli attraversamenti aerei e sotterranei dei beni del demanio pubblico o del patrimonio indisponibile di proprietà o nella disponibilità del Comune di Cattolica, salvo quanto costituito da contratto, sono regolati dall'art. 1027 e successivi del codice civile.

### **CAPO III**

#### ***Patrimonio indisponibile ad uso promiscuo***

#### *Art. 16*

### **CONCESSIONE DI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI**

**16.1** - La concessione di impianti sportivi Comunali e scolastici, può essere effettuata, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, esclusivamente 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.

**16.2** - Il canone di concessione da corrispondere all'Amministrazione comunale, sarà stabilito secondo un corrispettivo orario di utilizzo che dovrà essere definito applicando, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 3 comma 66 della legge 549/95, le norme relative ai canoni ricognitori.

**16.3** - 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

**16.5** - Il corrispettivo orario a titolo di rimborso spese, approvato con delibera della Giunta Comunale su proposta del Settore Patrimonio, in ragione dei fini sociali perseguiti dal concessionario non dovrà comunque essere inferiore al 50% di quello determinato sulla base delle somme richieste in regime di libero mercato, per analoghe strutture.

**16.6** - Per la scelta tra più richieste di concessione trovano applicazione, ove possibile, i criteri individuati all'art. 3.8 del presente regolamento salvo ulteriori oggettive valutazioni a cura del competente Settore Patrimonio

**16.7** - Gli spazi ad uso polivalente o sportivo presenti all'interno dei complessi scolastici di proprietà Comunale non incorporati dall'Istituto ivi operante e comunque non ricompresi nell'elenco di cui all'art. 16.4 rimangono nella disponibilità completa dell'Istituto scolastico operante presso il plesso di proprietà Comunale.

**16.8** - Per gli spazi polivalenti e sportivi di cui all'art. 16.7 l'Istituto scolastico, in caso di concessione a terzi della struttura, si deve impegnare nel garantire la fruizione degli impianti, per almeno un 70% della disponibilità dei medesimi, esclusivamente 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. In tutti i casi il corrispettivo orario richiesto dagli istituti non potrà comunque superare il doppio del corrispettivo individuato dall'Amministrazione Comunale per spazi sportivi analoghi. Sulla base di una relazione finale indicante tra l'altro, il tipo di utilizzo, le ore, i soggetti interessati, e i servizi utilizzati, Istituto e Associazioni dovranno concordare opportune quote e forme di rimborso per l'utilizzo delle utenze sostenute direttamente dal Comune di Cattolica

**16.9** - Nei casi di cui all'articolo 16.8, l'Istituto concedente rimane responsabile per ogni atto vandalico apportato alla struttura concessa.

#### *Art. 17*

### **TEMPISTICHE PER LA CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI**

**17.1** - Le Associazioni e Società dilettantistiche di cui agli articoli precedenti possono presentare domanda di concessione entro il 31 maggio antecedente all'anno scolastico di riferimento

**17.2** - Le domande, corredate dal programma di attività esplicativo degli obiettivi sportivi, sociali ed educativi perseguiti dal soggetto richiedente, redatte su carta intestata devono pervenire mediante raccomandata A.R. all'Amministrazione Comunale entro il termine di cui all'art. 17.1

*Art. 18*

**ONERI DEI CONCESSIONARI DI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI**

**18.1** - Oltre agli oneri a carico del concessionario di cui al precedente art. 11, 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 di Cattolica in ordine agli impianti concessi, secondo massimali da concordarsi con il competente servizio patrimonio provinciale in sede di ogni singola convenzione.

**18.2** - Il Concessionario si impegna nel rimborsare al Comune di Cattolica ogni spesa e ogni rimborso dietro semplice richiesta debitamente motivata

**CAPO IV**

***Concessione in comodato di beni immobili indisponibili***

*Art. 19*

**CONCESSIONE IN COMODATO**

**19.1** - Il Comune di Cattolica, salvo quanto disposto dal precedente Art. 2.4, in conformità a quanto postulato dalla Legge in data 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** - La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere in comodato una porzione del patrimonio dovrà essere valutato e approvato con singoli provvedimenti di Giunta.

**19.3** - Il comodato non potrà comunque avere durata superiore ad anni sei e non è comunque rinnovabile tacitamente

**19.4** - 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

**19.5** - Il comodato in uso a terzi si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, mentre con preavviso formale di almeno 6 mesi prima qualora l'Amministrazione intendesse alienare il bene oggetto di comodato, in entrambi i casi, senza diritto ad indennizzo alcuno.

## CAPO V

### *Norme Transitorie e Finali*

**20.1** - Il presente regolamento non trova applicazione per le concessioni e i comodati attualmente in atto sino alla naturale scadenza delle medesime

**20.1 bis** - Al fine di fornire agli attuali concessionari la possibilità di adeguarsi alle nuove norme, le concessioni in essere, alla data di approvazione del presente Regolamento, per le quali è prevista la possibilità di rinnovo, verranno assegnate al concessionario medesimo che ne faccia richiesta, in deroga a quanto previsto dall'Art. 3.2 per una durata comunque non superiore a quanto previsto dall'Art. 6.1.

**20.2** - Al fine di stabilire in maniera univoca cosa si intende per Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria, si considera riferimento insindacabile ai fini dell'attuazione del presente regolamento, il parere della Corte dei Conti della Regione Lombardia n. 70 del 30 settembre 2008: *“La manutenzione ordinaria riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. La manutenzione straordinaria comprende invece le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento dello stato di efficienza della struttura nonché degli elementi di finitura, degli impianti tecnologici e loro componenti, attraverso opere di riparazione e/o sostituzione dell'esistente. In materia edilizia, ad esempio, la sostituzione del manto di copertura del tetto rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie, che configurerebbe un'ipotesi di manutenzione straordinaria (Cass. Pen. Sez. III, n. 2935 del 19 dicembre 2005). In sintesi, le opere che rientrano in tale tipologia, dalla riparazione alla pulitura, dalla tinteggiatura al rifacimento, dalla sostituzione al rimaneggiamento non debbono alterare i materiali esistenti, le tinte e le tecnologie;- sono inoltre assimilabili alla manutenzione ordinaria le opere di impermeabilizzazione che non alterino però l'aspetto esteriore degli edifici;- gli interventi di manutenzione straordinaria sono caratterizzati da un duplice limite: uno di ordine funzionale costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio, l'altro, di ordine strutturale, consistente nella proibizione di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di mutare la loro destinazione (Cons. Stato Sez. V, n. 644 del 23 aprile 1991). In sostanza, vanno considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere che non comportano aumenti di superfici e volumi e, comunque, indipendentemente dall'entità delle stesse opere, non determina alcuna modifica dello stato originario (Cons. Stato, Sez. V, n. 194 del 7 aprile 1989);- di interesse in proposito è la differenza tra manutenzione e ristrutturazione che fondamentalmente si riduce in due elementi di distinzione dati dall'individuazione del risultato finale dei lavori. Nel primo caso deve trattarsi di lavori diretti a conservare il bene mediante opere che rispettino tipologia, forma e struttura senza alcun inserimento di elementi*

*innovativi pur se sostitutivi di quelli precedenti, nel secondo il risultato è la trasformazione attraverso un rifacimento che coinvolga la maggior parte dell'organismo preesistente."*