



***Comune di Locorotondo  
- Città metropolitana di Bari -***

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'UTILIZZO E LA GESTIONE  
DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
DEL COMUNE DI LOCOROTONDO**

Regolamento approvato con D.C.C. n. 39 del 30/06/2025

# **INDICE**

## **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 – Principi generali**
- Art. 2 – Finalità e oggetto**
- Art. 3 – Classificazione del patrimonio**
- Art. 4 – Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico**
- Art. 5 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni**
- Art. 6 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali**
- Art. 7 – Attribuzione delle competenze gestionali ai Responsabili di settore**
- Art. 8 – Status giuridico del patrimonio**
- Art. 9 – Garanzie cauzionali**

## **CAPO II GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI**

- Art. 10 – Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili**
- Art. 11 – Atto di concessione**
- Art. 12 – Determinazione del canone ordinario di concessione**
- Art. 13 – Determinazione del canone agevolato di concessione**
- Art. 14 – Durata della concessione**
- Art. 15 – Rinnovo**
- Art. 16 – Decadenza e revoca**
- Art. 17 – Diritto di recesso**
- Art. 18 – Obblighi del concessionario**
- Art. 19 – Concessione gratuita**

## **CAPO III GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

- Art. 20 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili**
- Art. 21 – Disposizioni sull'assegnazione degli immobili comunali**
- Art. 22 – Determinazione del canone di locazione\affitto**
- Art. 23 – Durata del contratto di assegnazione degli immobili presenti nel patrimonio disponibile**
- Art. 24 – Rinnovo del contratto**
- Art. 25 – Risoluzione e recesso del contratto**
- Art. 26 – Cessione del contratto di immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione – Sublocazione**
- Art. 27 – Comodato d'uso gratuito**
- Art. 28 – Diritto di superficie**

## **CAPO IV SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO**

- Art. 29 – Scelta del contraente**
- Art. 30 – Stipula dell'atto**

**CAPO V**  
**IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE**

- Art. 31 – Principi e finalità**
- Art. 32 – Requisiti oggettivi per l'assegnazione**
- Art. 33 – Requisiti inerenti all'attività**
- Art. 34 – Modalità di assegnazione e di determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore**
- Art. 35 – Ulteriori modalità di assegnazione degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore**
- Art. 36 – Criteri di riduzione per la determinazione del canone per attività nel campo del Terzo Settore**

**CAPO VI**  
**AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

- Art. 37 – Oggetto**
- Art. 38 – Finalità**
- Art. 39 – Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali**
- Art. 40 – Forme di gestione degli impianti sportivi**
- Art. 41 – Modalità di affidamento**
- Art. 42 – Procedura di affidamento**
- Art. 43 – Requisiti dei soggetti interessati**
- Art. 44 – Criteri per l'affidamento**
- Art. 45 – Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi**
- Art. 46 – Convenzione**
- Art. 47 – Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi**
- Art. 48 – Canone di concessione**

**CAPO VII**  
**CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI, O PARTE DI IMMOBILI, TEMPORANEE E OCCASIONALI**

- Art. 49 – Ambito di applicazione**
- Art. 50 – Richiesta di concessione in uso per periodi brevi**
- Art. 51 – Revoca**
- Art. 52 – Oneri a carico del richiedente**

**CAPO VIII**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 53 – Disciplina rapporti in corso**
- Art. 54 – Entrata in vigore e clausola di salvaguardia**

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Principi generali

1. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
2. Gli immobili di proprietà comunale devono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
3. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge.

Per quanto non previsto si applicano le norme del presente Regolamento.

### Art. 2 - Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le forme di utilizzo da parte di terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Locorotondo secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle legge statali ed in attuazione dello statuto, il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione ivi comprese le procedure per l'affidamento dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune di Locorotondo.

2. Con il presente Regolamento il Comune tende alla realizzazione delle seguenti finalità che considera di rilevante interesse pubblico:
  - a) concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, culturali, sociali ed aggregative;
  - b) concorrere alla realizzazione sul territorio di attività di coordinamento e connessione con i progetti del Comune e con le attività di altre associazioni;
  - c) ottenere una conduzione economica degli impianti senza oneri a carico del Comune, ovvero con una ridotta partecipazione dei costi da parte dello stesso.
3. Sono esclusi dal presente Regolamento gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per i quali si farà riferimento alla Legge Regionale Puglia n. 10 del 07/04/2014 come modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 10/03/2025 e ss.mm.ii.

### Art. 3 - Classificazione del patrimonio

1. Il Comune di Locorotondo è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa in:
  - a) **beni del demanio comunale** (es. *il demanio stradale, il demanio ferroviario, gli acquedotti ed, infine, il demanio storico, archeologico, artistico e culturale*): destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

Appartengono a detta categoria, in relazione al disposto di cui all'art. 826 del Codice Civile, i seguenti beni:

- il lido del mare, la spiaggia le rade e i porti;
- i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia;
- le opere destinate alla difesa nazionale;
- le strade, le autostrade e le strade ferrate;
- gli aerodromi;

- gli acquedotti;
- gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia;
- le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche;
- gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.

Stante 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 garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato.

Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del 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 823 del Codice Civile.

Appartengono a detta categoria, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile, i seguenti beni:

- gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi;
- i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
- i beni e le aree trasferiti in gestione alle Aziende ed Istituzioni di cui all'art. 114 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15 ottobre 1925 n° 2578, ed identificati all'art. 112 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
- gli alloggi di servizio;
- le sedi espositive e museali;
- gli impianti sportivi;
- gli edifici scolastici in attività ivi comprese le palestre annesse;
- gli alloggi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina di cui alla legge regionale n.10/2014 come modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 10/03/2025 e ss.mm.ii.

Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

- c) **beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione di diritto privato. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; i beni disponibili si distinguono in immobili concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private e beni concessi per tutte le altre attività (abitativo e non); sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato.

Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

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. 4 - Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico**

1. Per i beni di proprietà comunale soggetti a vincolo storico – artistico devono essere osservate le

prescrizioni previste dal Dlgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. in merito all'utilizzo, anche nel caso di concessione in uso e di locazione, indipendentemente dalla durata della concessione o della locazione.

## **Art. 5 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

### **1. Beni soggetti a regime di demanio e del patrimonio indisponibile**

L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è consentito allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale.

La concessione generale è di evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e concorrenza

La concessione può avere durata non superiore a nove anni (9 anni) e può essere sempre revocata per sopravvenienti interessi dell'Amministrazione Comunale.

Qualora la durata della concessione debba essere superiore a nove anni (9 anni), dovrà essere disposto con atto deliberativo del Consiglio Comunale.

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nelle forme della concessione amministrativa su proposta, con atto deliberativo, della Giunta Comunale, fatte salve le specifiche competenze del Consiglio Comunale ove previste dalla normativa vigente, così come specificato nel capo VIII art. 46 e 47.

### **2. Beni patrimoniali disponibili**

La concessione in uso di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- a) Contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.);
- b) Contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.);
- c) Contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.);

Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.

## **Art. 6 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali**

1. Nella stipula dei contratti, per la locazione, l'affitto o la concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'ufficio Patrimonio che procede all'affidamento, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro);
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, destinati ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale;
- e) eventuale Piano Economico Finanziario approvato dall'Amministrazione comunale per la gestione di un immobile;
- f) per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad Enti e associazioni che non svolgono attività economica, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzioni indicati nei successivi articoli.

## **Art. 7 - Attribuzione delle competenze gestionali ai Responsabili di settore**

1. La competenza al rilascio delle concessioni, autorizzazioni e alla sottoscrizione degli atti di gestione ordinaria inerenti gli immobili di cui al comma precedente è affidata all'Ufficio Patrimonio, per le attività funzionalmente connesse alle proprie competenze.

L'ufficio procede alla redazione del Piano di alienazione e valorizzazione immobiliare e del Piano di utilizzo del patrimonio immobiliare. Essi contengono, oltre alle azioni da compiere per la valorizzazione degli immobili comunali, la descrizione degli immobili comunali e di terzi in disponibilità da adibire a:

- a. servizi pubblici;
- b. locazione o affitto;
- c. locazione a canone agevolato per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa;
- d. comodato;
- e. concessione;
- f. ristrutturazione e manutenzione straordinaria;
- g. cartolarizzazione o altre forme innovative di gestione e valorizzazione patrimoniale.

Ogni variazione al Piano è di competenza della Giunta comunale, fatte salve le specifiche competenze del Consiglio comunale ove previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 8 - Status giuridico del patrimonio**

1. Il Responsabile competente in materia di patrimonio provvede annualmente alla ricognizione relativa allo status giuridico del patrimonio ed alle relative motivate ed eventuali variazioni, salva la competenza del Consiglio Comunale nonché della Giunta Comunale, ciascuno per le rispettive competenze. In tali casi gli eventuali provvedimenti di classificazione o riclassificazione sono adottati direttamente dai citati organi.
2. Il Responsabile competente in materia di patrimonio provvede annualmente alla ricognizione relativa allo status giuridico del patrimonio e trasmette al Consiglio Comunale, entro il 30 giugno di ogni anno, un report dettagliato sugli immobili assegnati, le concessioni in essere, i canoni percepiti e lo stato manutentivo dei beni.

Il report deve essere pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale.

È fatta salva ogni ricognizione straordinaria da prodursi secondo necessità.

#### **Art. 9 - Garanzie cauzionali**

1. Il contratto di assegnazione dell'immobile deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dall'Ufficio Patrimonio. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto.
2. La cauzione di cui sopra, di norma pari a tre mensilità del canone determinato ai sensi degli artt. 6, 13 e 14, o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica, è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:
  - a) costituzione di un deposito cauzionale (infruttifero per le concessioni) con versamento di una somma pari solitamente a tre mensilità di canone (non imputabile in conto pigioni) determinato ai sensi dell'art. 6 o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica. Il deposito cauzionale a garanzia degli altri impegni contrattuali e per eventuali danni causati all'immobile, così costituito, verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario;
  - b) costituzione di una garanzia fidejussoria, per una somma pari a quella di cui alla lettera a), con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia altresì all'eccezione di cui all'articolo 1945, 2 comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Nel caso in cui l'assegnatario si sia impegnato ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria necessari e funzionali al godimento del bene affidato dovrà essere presentata una cauzione, in proporzione all'ammontare degli investimenti, per l'esecuzione degli stessi mediante una delle seguenti forme:

- mediante garanzia fidejussoria a prima chiamata rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria previste dal DPR 22 Maggio 1956 n. 635.

La cauzione dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata al termine previsto per la realizzazione degli interventi, previa consegna dell'atto di collaudo ovvero certificato di regolare esecuzione dei lavori vistato dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici o dal RUP tecnico individuato nella deliberazione di Giunta comunale che approva il computi metrico dei lavori.

Nelle concessioni di valorizzazione detta cauzione dovrà essere proporzionale sia all'ammontare degli investimenti che al canone annuo per la durata della concessione.

3. Atteso che l'utilizzo del bene concesso comporta, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questi è tenuto a produrre, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto con effetti dalla sottoscrizione stessa, relativa polizza R.C. alla Amministrazione Comunale che garantisca anche i danni all'edificio di qualsiasi natura, i danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione degli immobili, e dalla manutenzione a suo carico.
4. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il concessionario, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 e ss.mm.ii., sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 3/8/2015 (Codice Prevenzione Incendi) e ss.mm.ii..

Il concessionario deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo dell'attestazione in conformità alle disposizioni di cui al "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzioni incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, D. L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modifiche, dalla Legge 30/07/2010, n. 122", adottato D.P.R. dell'1/08/2011, n. 151 e ss.mm.ii.

Il concessionario è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

5. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del Dlgs n.42/2004 (Codice per i Beni culturali) e le prescrizioni fornite in proposito dalla competente Soprintendenza.

## CAPO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

### **Art. 10 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili**

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.
2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:
  - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
  - garantire la redditività dei beni;
  - assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico nelle modalità previste dall'art. 16.
4. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e degli articoli del presente regolamento.
5. La subconcessione di un bene indisponibile del comune di Locorotondo è possibile, ma solo a determinate condizioni quali:
  - il concessionario può subconcedere il bene a terzi solo se previsto espressamente nella concessione principale;
  - la subconcessione deve essere coerente con le finalità pubbliche cui il bene è destinato;
  - la subconcessione deve essere autorizzata dalla Giunta Comunale.

### **Art. 11 - Atto di concessione**

1. L'indirizzo per procedere alla concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale. Spetta al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.
2. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:
  - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
  - gli obblighi del concessionario come definiti dal presente Regolamento;
  - gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
  - il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
  - la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
  - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.
3. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti) sono al 50% tra Amministrazione comunale e concessionario.

### **Art. 12 - Determinazione del canone ordinario di concessione**

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dall'Ufficio Patrimonio.
2. Il canone può essere adeguato automaticamente e annualmente, secondo quanto previsto nel contratto, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi verificatasi nell'anno precedente ai sensi dell'art. 32. della Legge n. 392/1978 (Legge Equo

Canone) e ss.mm.ii.

3. Nel caso di procedura concorsuale per l'assegnazione di un immobile, il canone a base d'asta sarà determinato come previsto dai punti 1 e 2.

### **Art. 13 - Determinazione del canone agevolato di concessione**

1. Il canone agevolato può essere applicato a enti operanti nel Terzo Settore, così come definiti dagli artt. 32 e 33, che svolgono attività di rilevanza sociale, culturale o sportiva, previa deliberazione della Giunta Comunale e in conformità con l'art. 71 del D.Lgs 117/2017.

La riduzione del canone può essere concessa secondo i seguenti criteri:

- riduzione del 50 % per attività con elevato impatto sociale (assistenza a disabili, anziani, minori)
- riduzione del 25 % per attività culturali, artistiche e di promozione sociale;
- ulteriore riduzione del 25% per enti che eseguano lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile, che hanno presentato documentazione (computo metrico, fatture e ogni altro documento necessario) necessaria alla verifica dei lavori di manutenzione straordinaria effettivamente svolti

Le agevolazioni non possono superare il 75% del valore di mercato dell'immobile.

Il canone agevolato deve essere rivalutata annualmente in base all'indice ISTAT ai sensi dell'art. 32. della Legge n. 392/1978 (Legge Equo Canone) e ss.mm.ii.

2. Gli immobili da destinarsi a dette finalità sociali vengono individuati preventivamente nella Deliberazione di Giunta o Consiglio comunale con il quale si delibera la concessione di un determinato bene demaniale o indisponibile del Comune di Locorotondo.
3. Riconosciuto il diritto all'agevolazione da parte del competente Organo, l'effettiva determinazione del canone agevolato, nei limiti percentuali previsti, viene effettuata dal Responsabile competente in base ai seguenti criteri oggettivi:
  - ubicazione e consistenza dell'immobile;
  - stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario o locatario;
  - importo degli investimenti che il concessionario si impegna ad effettuare sul bene immobile;
  - durata della locazione o concessione;
  - attinenza dell'attività svolta dal concessionario con le funzioni di cui è titolare il Comune.
4. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione ordinaria (oltre ai costi inerenti le utenze, i tributi e gli oneri fiscali).
5. Qualora per particolari motivi l'Amministrazione voglia concedere i beni in deroga al presente articolo, deve essere dato atto e dimostrato il rispetto dei principi generali di cui all'art. 1 e 2 del presente Regolamento.
6. Le agevolazioni previste dal presente Regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di lucro e alle associazioni e organizzazioni di dipendenti dell'Ente. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

### **Art. 14 - Durata della concessione**

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di sei anni.
2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili e all'eventuale Piano Economico Finanziario predisposto dall'Amministrazione prima dell'affidamento.

3. In ogni caso, qualora la durata della concessione superi i 9 anni, l'atto di indirizzo alla concessione di un determinato immobile è di competenza del Consiglio Comunale.

#### **Art. 15 - Rinnovo**

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.
2. Alla scadenza prevista l'immobile deve essere riconsegnato all'Amministrazione comunale che dovrà verificare lo stato dei luoghi.

#### **Art. 16 - Decadenza e revoca**

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:
  - a) mancato pagamento del canone, per tre scadenze consecutive;
  - b) riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
  - c) mancato rispetto del divieto di subconcessione ove non autorizzata secondo quanto disposto dall'art. 10 del presente regolamento;
  - d) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - e) mancata pagamento delle eventuali utenze e/o degli oneri inerenti l'immobile ivi compresi i tributi comunali;
  - f) violazione delle norme di sicurezza e prevenzione incendi (D.Lgs. 81/2008).
2. La concessione può essere revocata per esigenze di interesse pubblico con preavviso di almeno 30 giorni salvo i casi di grave inadempimento da parte del concessionario.

In caso di revoca anticipata non imputabile al concessionario, l'Amministrazione potrà riconoscere un indennizzo per eventuali lavori di manutenzione straordinaria autorizzati e documentati.

#### **Art. 17 - Diritto di recesso**

1. È data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso, senza alcun tipo di indennizzo.

#### **Art. 18 - Obblighi del concessionario**

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
  - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
  - b) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
  - c) il pagamento delle utenze e dei tributi comunali;
  - d) la voltura delle forniture pubbliche (acqua, luce, gas...);
  - e) il pagamento delle spese di gestione;
  - f) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni causati da calamità naturali così come disposto dalla Legge di Bilancio 2024 (articolo 1, commi 101-112, Legge n. 213 del 30/12/2023);
  - g) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
  - h) il divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo quanto diversamente disposto dal comma 5 dell'art. 10 del presente regolamento;
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali

disfunzioni degli impianti o quant'altro.

### **Art. 19 - Concessione gratuita**

1. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Consiglio comunale congruamente motivata e previo avviso pubblico, i beni patrimoniali di proprietà comunale possono essere concessi gratuitamente ad Enti. Associazioni, Fondazioni e Comitati iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), ai sensi del D.Lgs 117/2017 (Codice del Terzo Settore).  
Le concessioni gratuite non possono superare la durata di tre anni, salvo rinnovo subordinato alla verifica del mantenimento dei requisiti e all'esito positivo del monitoraggio dell'attività svolta.
2. La riduzione del 100% del canone concessorio di cui al punto 1 è inoltre valutabile anche a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al recupero dell'immobile e fino al raggiungimento della spesa per i lavori. In tal caso nell'atto deliberativo dovrà essere necessariamente allegato il computo metrico asseverato da tecnico comunale che certifichi la spesa per i lavori di manutenzione straordinaria.
3. La concessione gratuita prevede comunque il pagamento da parte degli assegnatari di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, i tributi da corrispondere all'Amministrazione comunale, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta).
4. Possono essere poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolandoli con relativo disciplinare, se necessario ed opportuno.
5. Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.
6. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in ripristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.
7. In ogni caso deve essere assicurato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 del presente regolamento e di ciò deve essere dato atto nel corpo della motivazione dell'atto.

### CAPO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

#### **Art. 20 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili**

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile: come indicato dall'art. 5 comma 2 del presente regolamento.
2. Gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente ad uso produttivo, cioè che permettono all'assegnatario di generare ricavi, verranno assegnati con contratti di affitto, mentre gli immobili ad uso non produttivo, verranno assegnati con contratto di locazione.

#### **Art. 21 – Disposizioni sull'assegnazione degli immobili comunali**

1. L'assegnazione degli immobili comunali rientranti nel patrimonio disponibile dell'Ente deve seguire una procedura concorrenziale in quanto l'evidenza pubblica rimane il criterio principe per la contrattazione con i privati al fine di garantire la parità di trattamento tra i vari partecipanti al mercato, dato che l'uso di tali beni può avere un valore economico significativo.

L'assegnazione dei suddetti immobili rientra, infatti, nella categoria dei "contratti attivi" e, in base al Codice dei contratti pubblici, sono soggetti ai principi generali dell'economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

Spetta al Responsabile dell'ufficio Patrimonio procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente Regolamento.

2. Il contratto di assegnazione degli immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Ente contiene di norma:
  - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
  - gli obblighi del concessionario come definiti dal presente Regolamento;
  - gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
  - il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
  - la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
  - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.
3. Le spese dell'atto (imposta di registro, di bollo, diritti) sono al 50% tra Amministrazione comunale e il concessionario.

#### **Art. 22 – Determinazione del canone di locazione\affitto**

1. Il canone ordinario di locazione\affitto da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dall'Ufficio Patrimonio. Il canone può essere adeguato annualmente, secondo quanto previsto da contratto, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32. della Legge n. 392/1978 (Legge Equo Canone) e ss.mm.ii..
2. Per l'individuazione dei principi e delle ipotesi in cui il canone può essere ridotto, si rinvia espressamente a quanto stabilito all'art. 13 del presente Regolamento.

#### **Art. 23 – Durata del contratto di assegnazione degli immobili presenti nel patrimonio disponibile**

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune di Locorotondo, salvo quanto disposto dalla legge, è di norma pari a sei anni (6 anni).
2. La durata può essere commisurata al costo degli eventuali investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene che si impegni al recupero e alla ristrutturazione del medesimo e all'attuale

Piano Economico Finanziario predisposto dall'Amministrazione prima dell'affidamento.

3. In ogni caso, qualora la durata del contratto superi i 9 anni, l'atto di indirizzo al prolungamento del termine contrattuale è di competenza del Consiglio Comunale.

#### **Art. 24 – Rinnovo del contratto**

1. I contratti di cui al presente Regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge.
2. I contratti possono eventualmente essere rinnovati per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del soggetto locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:
  - del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
  - dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
  - della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
3. Il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

#### **Art. 25 – Risoluzione e recesso del contratto**

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o del diverso contratto stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene, costituiscono causa di risoluzione.
2. Gli uffici assegnatari dei beni immobili devono disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il Comune di Locorotondo può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico.  
In caso di recesso anticipato non imputabile al locatario, l'Amministrazione potrà riconoscere un indennizzo per eventuali lavori di manutenzione straordinaria autorizzati e documentati.

#### **Art. 26 – Cessione del contratto di immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione - Sublocazione**

1. I beni immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione Comunale possono essere affidati in uso a terzi in sublocazione, ovvero può essere ceduto il contratto previa autorizzazione dell'Amministrazione in Consiglio Comunale da formalizzare con provvedimento del Responsabile dell'ufficio Patrimonio.
2. La cessione del contratto, quando è consentita, è prevista con il recupero di tutte le spese sostenute dal Comune (canoni, tributi comunali, spese condominiali, utenze, spese comunali indirette pro quota).
3. In caso di cessione del contratto sono a carico del subentrante le spese accessorie inerenti l'immobile, nonché le spese di manutenzione ordinaria, i tributi comunali, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.
4. La sublocazione di un bene disponibile del comune di Locorotondo è possibile, ma solo a determinate condizioni quali:
  - il concessionario può sublocare il bene a terzi solo se previsto espressamente nel contratto principale;
  - la sublocazione deve essere coerente con le finalità pubbliche cui il bene è destinato;
  - la sublocazione deve essere autorizzata dalla Giunta Comunale.

## **Art. 27 - Comodato d'uso gratuito**

1. L'Amministrazione Comunale, in casi eccezionali, da motivare adeguatamente, può concedere in comodato d'uso gratuito beni immobili di proprietà comunale a soggetti terzi, i quali abbiano proposto all'Ente uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzia un'utilità per la collettività, oppure all'interno di convenzioni o di accordi con l'Ente stesso per l'esercizio associato di funzioni pubbliche;
2. Il contratto di comodato d'uso gratuito può avere tempo determinato o indeterminato.  
Qualora la durata della concessione in comodato d'uso è a tempo determinato, la durata è stabilita nel contratto e si estingue automaticamente alla scadenza dello stesso.  
Nel caso in cui la durata della concessione in comodato d'uso è a tempo indeterminato, il comodante può richiedere la restituzione dell'immobile in qualsiasi momento, senza bisogno di un preavviso, secondo l'articolo 1810 del Codice Civile.
3. La concessione in comodato deve essere formalizzata mediante atto scritto, che definisca:
  - a) l'oggetto del comodato;
  - b) la durata della concessione;
  - c) le modalità di utilizzo del bene;
  - d) gli obblighi a carico del comodatario:
    - l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria
    - il pagamento delle utenze e dei tributi comunali;
    - la voltura delle forniture pubbliche (acqua, luce, gas...);
    - il pagamento delle spese di gestione;
    - la stipulazione dell'assicurazione contro i danni causati da calamità naturali così come disposto dalla Legge di Bilancio 2024 (articolo 1, commi 101-112, Legge n. 213 del 30/12/2023);
    - la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
    - il divieto di subcomodare i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;
  - e) eventuali cause di revoca anticipata.
4. La concessione è subordinata alla verifica della compatibilità con il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e con il regolamento comunale per la gestione dei beni immobili del comune di Locorotondo.
5. Il bene concesso in comodato non può essere ceduto a terzi, né dato in subcomodato, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

## **Art. 28 - Diritto di Superficie**

1. L'Amministrazione Comunale può costituire il diritto di superficie su beni immobili di proprietà comunale, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, per consentire la realizzazione di edifici o strutture a favore di soggetti pubblici o privati, nel rispetto delle previsioni urbanistiche e delle finalità di pubblico interesse.
2. La concessione del diritto di superficie può avvenire:
  - a titolo oneroso, mediante contratto a seguito di procedura ad evidenza pubblica;
  - eccezionalmente a titolo gratuito, qualora sussistano finalità sociali, educative, culturali o di interesse generale, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti.
3. L'atto costitutivo del diritto di superficie deve indicare:
  - la durata del diritto (di norma non superiore a 99 anni);
  - le modalità di utilizzo e di eventuale edificazione del suolo;

- gli obblighi del superficiario (manutenzione, rispetto delle normative edilizie e urbanistiche, pagamento di oneri, ecc.);
  - il regime di eventuali migliorie e indennizzi alla scadenza;
  - le condizioni di decadenza o revoca anticipata in caso di inadempienza.
4. Alla scadenza del termine, salvo rinnovo, le opere realizzate dal superficiario diventano di proprietà del Comune, salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo.
  5. La concessione del diritto di superficie è soggetta, ove previsto, all'approvazione del Consiglio Comunale e deve essere trascritta nei pubblici registri immobiliari.

## CAPO IV - SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO

### Art. 29 - Scelta del contraente

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio indisponibile e disponibile dell'Ente si procede alla scelta del contraente, mediante una procedura ad evidenza pubblica attraverso la pubblicazione di un avviso pubblico.

In casi eccezionali, per immobili di scarso interesse economico, è possibile la trattativa privata diretta, in conformità ai principi di trasparenza, imparzialità e concorrenza.

La scelta del contraente della quale è data ampia pubblicità attraverso l'amministrazione trasparente, albo pretorio, siti istituzionali e qualsiasi altro canali di diffusione ritenuto idoneo.

2. L'avviso pubblico definisce i criteri e i principi di attribuzione dei punteggi, necessari alla valutazione delle offerte di aggiudicazione, dando notevole importanza alla progettualità con cui si intende utilizzare l'immobile.
3. Il Responsabile competente può tuttavia procedere a trattativa privata, quando:
  - è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
  - qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
  - un soggetto, già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune di Locorotondo, chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati;
  - lo richiedano ragioni di interesse pubblico particolare.
4. Si può procedere con la trattativa diretta di un bene, nei casi in cui l'Amministrazione, sussistendo un pubblico interesse, valuti l'opportunità di sostenere la progettualità di Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, iscritti al RUNTS così come definito dall'art. 45 del D.Lgs n. 117/2017, che non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità.
5. Si può inoltre procedere con la trattativa privata su richiesta da parte di Associazioni, Fondazioni e Comitati, che non hanno scopo di lucro, per la partecipazione a un bando pubblico che vede coinvolta l'Amministrazione comunale o dal cui progetto l'Amministrazione ha un indiscusso beneficio in termini di tutela degli interessi generali e dei servizi per la comunità.
6. Nei casi a cui fanno riferimento i commi 4 e 5, l'atto di assegnazione dovrà essere congruamente motivato e deliberato dalla Giunta Comunale.

### Art. 30 - Stipula dell'atto

1. Per quanto riguarda la stipula dell'atto di concessione e/o degli altri contratti, per l'assegnazione di immobili appartenenti al patrimonio indisponibile e disponibile, si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente.

## CAPO V - IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

### Art. 31 - Principi e finalità

1. Il Comune di Locorotondo, come da proprio Statuto, sostiene forme di volontariato per coinvolgimento della popolazione in attività volte al miglioramento della qualità della vita personale, civile e sociale, in particolare delle fasce deboli.
2. Il sostegno del terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale riconosce che la concertazione dell'Ente pubblico con il c.d. Terzo Settore non si presta ad essere ricondotta a semplici schemi, trattandosi di una realtà sociale, economica e culturale in continua evoluzione.
4. Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:
  - razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
  - contemperare le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quello di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune e ritenuti meritevoli di tutela e promozione,
  - favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:
    - ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;
    - favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione;
    - facilitare forme e pratiche di cooperazione.

### Art. 32 - Requisiti oggettivi per l'assegnazione

1. Possono essere concessionari/locatari di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile del comune di Locorotondo, i seguenti operatori:
  - a) ai sensi dell'art. 28 della legge 49 del 26/02/1987, le Organizzazioni Non Governative (ONG) riconosciute idonee dal Ministero degli Esteri;
  - b) a prescindere dalla forma giuridica assunta, ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 04/12/1997 n. 460, le ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;
  - c) gli enti ecclesiastici riconosciuti dallo Stato in base alla loro natura peculiare e alla Legge n. 222 del 20 maggio 1985;
2. Possono altresì essere concessionari/locatari di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile del comune di Locorotondo, previa iscrizione al RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore), così come definito dall'art. 45 del D.Lgs n. 117/2017, i seguenti operatori:
  - a) le Associazioni di Promozione Sociale come disciplinate dalla Legge Regionale n.39 del 18/12/2007 (Norme di Attuazione della Legge n.383 del 7/12/2007- Disciplina delle Associazioni di Promozione Sociale);
  - b) ogni altro Ente Non Commerciale il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro, il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione, la democraticità della struttura, l'obbligo di redazione del bilancio, l'obbligo di devoluzione del patrimonio ad altri enti non commerciali svolgenti attività in settori analoghi in caso di scioglimento;
  - c) le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo Registro Generale delle Organizzazioni di Volontariato - Legge 11 Agosto 1991 n. 266 - Legge regionale 16 Marzo 1994 n. 11;

d) le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;

### **Art. 33 - Requisiti inerenti all'attività**

1. Le Organizzazioni di Volontariato, le Associazioni di Promozione Sociale, le Cooperative Sociali, le Organizzazioni Non Governative, le ONLUS e gli altri Enti non Commerciali, così come individuati al precedente articolo possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui in appresso, di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile del comune di Locorotondo, secondo le finalità perseguite e sotto riportate:
  - socio-sanitarie e assistenziali;
  - culturali;
  - scientifiche ed educative;
  - sportive, del tempo libero e socio-ricreative;
  - di promozione e di tutela dell'ambiente e del paesaggio;
  - di tutela dei diritti civili;
  - di protezione civile.

### **Art. 34 - Modalità di assegnazione e di determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore**

1. L'atto di indirizzo per l'assegnazione dell'immobile comunale è deliberato dalla Giunta Comunale, che individua le associazioni beneficiarie e l'eventuale riduzione dell'importo del valore di mercato del canone, calcolato ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento.
2. L'assegnazione dell'immobile avviene di norma tramite Avviso pubblico approvato con determina del Responsabile del Settore competente.
3. Nella stipula dei contratti per la concessione/locazione/affitto di beni immobili del patrimonio disponibile e indisponibile del comune di Locorotondo, a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore, così come individuati dall'art. 32, il canone concessorio o locatario da prendere come riferimento per l'uso dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposito calcolo effettuato dall'Ufficio Patrimonio, che procede all'assegnazione secondo la previsione di cui all'art. 6. del presente Regolamento.
4. Al suddetto calcolo, come sopra determinato, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, potrà essere applicata una riduzione del canone locativo o concessorio, secondo le percentuali di riduzione indicate nell'art. 36.

### **Art. 35 – Ulteriori modalità di assegnazione degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore**

1. Ai sensi dell'art. 71 comma 2 del D.Lgs n. 117/2017, il comune di Locorotondo, può concedere in comodato d'uso beni immobili appartenenti al proprio patrimonio disponibile e indisponibile, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, così come definiti dall'art. 32 del presente Regolamento, ad eccezioni delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.

La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cure e spese, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a mantenere la funzionalità dell'immobile.
2. Ai sensi dell'art. 71 comma 3 del D.Lgs n. 117/2017, il comune di Locorotondo, può dare in concessione beni culturali immobili appartenenti al proprio patrimonio indisponibile, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro.

I suddetti immobili possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del D.Lgs n. 117/2017 con pagamento di un canone agevolato, determinato secondo il presente Regolamento, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

3. Ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs n. 117/2017, in attuazione dei principi di sussidiarietà, cooperazione, efficacia, efficienza ed economicità, omogeneità, copertura finanziaria e patrimoniale, responsabilità ed unicità dell'amministrazione, autonomia organizzativa e regolamentare il comune di Locorotondo, nell'esercizio delle proprie funzioni di programmazione e organizzazione a livello territoriale degli interventi e dei servizi nei settori di attività di cui all'articolo 5 del D.Lgs n. 117/2017, assicurano il coinvolgimento attivo degli enti del Terzo settore, attraverso forme di co-programmazione, co-progettazione e accreditamento, poste in essere nel rispetto dei principi della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme che disciplinano specifici procedimenti ed in particolare di quelle relative alla programmazione sociale di zona.

#### **Art. 36 - Criteri di riduzione per la determinazione del canone per attività nel campo del Terzo Settore**

1. La rideterminazione del canone, come calcolato ai sensi dell'art. 6, potrà essere valutata sulla base delle seguenti condizioni agevolative:
  - riduzione del 50 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore (così come individuati dall' art. 32) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
  - riduzione del 25 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che svolgono attività con elevato grado di sussidiarietà di compiti rispetto a quelli propri dell'Amministrazione comunale. Ai fini della valutazione verranno presi in considerazione i criteri di cui al successivo n. 2;
  - riduzione del 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 6.

Le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al 75 %, in tal caso la cumulabilità delle agevolazioni dovrà essere valutata caso per caso ed approvata dalla Giunta Comunale, sulla base dei criteri precedentemente espressi.

La Giunta comunale, in casi di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa, per soggetti del terzo settore, come identificati nell'art. 32, che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura e del protagonismo giovanile, per le scuole, per i centri sociali anziani, può estendere la riduzione fino al 100%, come previsto dall'art. 19.

2. La proposta di riduzione del canone di cui sopra, dovrà essere deliberata dalla Giunta Comunale,

in relazione all'istruttoria effettuata, dal Settore competente, nel cui ambito ricade l'attività svolta. Ai fini della valutazione della sussidiarietà, saranno valutati i seguenti elementi:

- rilevanza dei fini istituzionali, valutata in rapporto alle esigenze e ai problemi attuali della Comune;
  - numero degli aderenti e dei beneficiari dell'attività;
  - grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in un ambito cittadino il più ampio possibile;
  - possibilità di fruizione, da parte della cittadinanza, dei beni assegnati e suo 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, ecc.;
  - livello di radicamento dell'Ente o dell'Associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altre Amministrazioni.
  - attività e/o servizi dell'Ente o dell'Associazione presso gli immobili in questione offerti a titolo completamente gratuito, con richiesta di contributo oppure a pagamento.
  - condivisione di locali da parte di Enti o Associazioni come ulteriore incentivo alla loro collaborazione, alla ottimizzazione nell'uso degli spazi anche ai fini della riduzione delle spese gestionali.
3. Ciascuna deliberazione di Giunta dovrà approvare il canone di mercato dell'immobile e il canone ridotto sulla base dei criteri e delle modalità indicate dal presente regolamento.  
Dovrà inoltre indicare gli impegni assunti dal concessionario a fronte del vantaggio economico riconosciutogli dall'Amministrazione comunale.
4. L'Ente comunale si riserva in ogni caso la possibilità di concludere con l'associazione o l'ente del Terzo settore una convenzione, nella quale a fronte della riduzione ricevuta, il comune può richiedere il diritto ad accedere con gratuità ai servizi o alle prestazioni offerte, nella misura che le parti stabiliranno.
5. L'accertamento dell'entrata, effettuato da parte del Responsabile di Settore, relativa ai canoni sarà commisurato all'importo effettivamente dovuto dal concessionario.
6. Le spese per la manutenzione ordinaria, sia riferite all'immobile concesso in uso sia riferite alle eventuali parti e impianti comuni (in questo caso pro quota), sono a carico del concessionario.

## CAPO VI - AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETÀ COMUNALE

### Art. 37 - Oggetto

1. Il presente capo disciplina nello specifico le modalità di affidamento degli impianti sportivi di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, realizzati per un uso prevalentemente sportivo e attrezzati per una o più attività sportive, esercitate anche a livello agonistico al fine di migliorare, attraverso il coinvolgimento dell'associazionismo sportivo, la qualità dei servizi e ottimizzare i costi di gestione.
2. Non fanno parte del presente capo gli impianti sportivi annessi agli Istituti scolastici di competenza comunale, ivi comprese le palestre, nello specifico la palestra del plesso Marconi e la palestra del plesso Oliva, i quali seguono per il loro uso il *"Regolamento per l'utilizzo delle palestre, delle strutture e dei locali scolastici di proprietà comunale in orario extrascolastico"* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29.09.2022.

### Art. 38 - Finalità

1. Gli impianti sportivi comunali e le attrezzature in essi esistenti fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Locorotondo e sono improntati alla massima fruibilità da parte di cittadini, di associazioni e società sportive, di federazioni ed enti di promozione sportiva e di scuole, per la pratica di attività sportiva di base, all'avviamento allo sport e alla didattica, alle attività agonistiche dilettantistiche nonché alle attività socio-sportive, ricreative e sociali volte a favorire e valorizzare la cultura dell'associazionismo sportivo, espressione del territorio senza finalità di lucro.
2. La gestione degli impianti sportivi comunali, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, è finalizzata alla realizzazione di obiettivi di economicità complessiva che mira a garantire nel tempo un equilibrio tra attività redditizia e sostenibilità.
3. L'Amministrazione tende alla realizzazione le seguenti finalità specifiche, che considera di rilevante interesse pubblico:
  - la valorizzazione dell'attività sportiva come strumento di socializzazione, aggregazione e integrazione, nonché di promozione e tutela della salute e del benessere psicofisico, nonché di prevenzione delle principali patologie conseguenti alla sedentarietà;
  - dare piena attuazione all'articolo 8 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive, operanti sul territorio comunale;
  - realizzare, in ossequio al principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione di servizi a valenza sociale con la collaborazione di soggetti quali, tra le altre, associazioni e società sportive dilettantistiche, che sono anche utilizzatori dei servizi, secondo una prospettiva di gestione che può definirsi "partecipata";
  - concorrere alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione e con le attività di altre associazioni;
  - la realizzazione ed il mantenimento di impianti sportivi pubblici nonché l'incentivazione della fruizione collettiva degli stessi, garantendone una gestione efficiente ed un'ampia accessibilità con la conseguente progressiva riduzione degli oneri a carico dell'Amministrazione;
  - lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio impiantistico sportivo comunale attraverso la realizzazione di lavori di manutenzione, adeguamento, migliorie degli impianti sportivi dati in concessione.

### **Art. 39 - Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali**

1. Gli impianti sportivi, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tecniche, sono classificati in:
  - impianti di interesse cittadino, con rilevanza sportiva e sociale riferibile all'intero territorio comunale ed anche ad ambito extracomunale, fanno parte di questa casistica il palazzetto dello sport e il campo di calcio comunale di Viale Olimpia;
  - impianti di base, con rilevanza sportiva e sociale correlata principalmente al contesto locale;
2. La prima individuazione degli impianti secondo la classificazione di cui al precedente comma 1 può essere rivista periodicamente con provvedimento dell'Amministrazione.
3. Gli impianti di base hanno struttura limitata e sono a servizio della collettività per rispondere alle necessità di promozione sportiva, formazione fisica, attività sociali, agonistiche di base e ludico ricreative, in funzione della loro rilevanza sportiva e sociale correlata al contesto territoriale.
4. Gli impianti sportivi possono essere classificati anche in funzione di particolari caratteristiche correlate ad attività sportive tipiche cui essi sono dedicati.
5. L'utilizzo occasionale degli impianti per attività o per eventi particolari differenti da quelli normalmente svolti in essi non comporta modifica della classificazione generale.

### **Art. 40 - Forme di gestione degli impianti sportivi**

1. Gli impianti sportivi del Comune di Locorotondo possono essere gestiti nelle seguenti forme:
  - direttamente dall'Amministrazione, in economia;
  - mediante affidamento in gestione o in concessione, in via preferenziale, a società ed associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, che abbiano significativo radicamento territoriale e dimostrino capacità gestionale adeguata alle attività da realizzare, individuate nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica o, qualora ne ricorrano i presupposti, direttamente;
  - mediante affidamento in gestione o in concessione a soggetti diversi da quelli di cui al precedente punto b), aventi anche configurazione giuridica in forma imprenditoriale, qualora per la complessità dell'impianto e della sua gestione siano richieste particolari professionalità e specifiche competenze tecniche, nel caso di particolari e significativi investimenti per la ristrutturazione, manutenzione o miglioria dell'impianto, ovvero in caso di realizzazione e gestione di un nuovo impianto sportivo.

### **Art. 41 – Modalità di affidamento**

1. L'indirizzo per procedere all'affidamento in gestione o in concessione degli impianti sportivi viene dato con atto della Giunta comunale. Spetta al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente Regolamento.
2. L'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti sportivi avviene nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica e nelle modalità di cui alla L.R. Puglia 33/2006 e ss.mm.ii. ("Norme per lo sviluppo dello sport per tutte e per tutti").

### **Art. 42 – Procedura di affidamento**

1. L'Amministrazione per l'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione o per la concessione degli impianti sportivi indice una selezione da realizzarsi, di norma, con procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.
2. Possono partecipare alla selezione per l'affidamento in gestione o concessione società ed associazioni sportive dilettantistiche, associazioni polisportive, associazioni sportive

scolastiche costituite nelle forme di legge, senza fine di lucro, associazioni affiliate alle FSN (Federazioni Sportive Nazionali), EPS (Ente di Promozione Sportiva), DSA (Discipline Sportive Associate) riconosciute dal CONI e/o dal CIP.

3. La selezione del soggetto cui affidare la gestione o la concessione degli impianti sportivi ai sensi del precedente comma 1 può essere effettuata anche con procedura negoziata, preceduta da gara informale o trattativa diretta, qualora sia rilevabile la prevalenza delle caratterizzazioni di uso pubblico sociale delle attività realizzabili nell'impianto, valutabili in termini di potenzialità delle attività promozionali rivolte alla comunità locale e di finalizzazione al coinvolgimento dei giovani e delle persone anziane nelle attività sportive.
4. Per assicurare la massima pubblicità alla procedura di selezione di cui ai precedenti commi, l'Amministrazione rende nota la propria volontà di affidare la gestione o la concessione degli impianti sportivi nelle modalità previste della normativa vigente.
5. L'affidamento in gestione avviene preferibilmente secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile in base ad elementi diversi, variabili secondo l'impianto e le attività oggetto della gestione, quali, ad esempio, il merito tecnico, la qualità del progetto gestionale, le caratteristiche prestazionali e funzionali delle attività, i servizi complementari, il prezzo, la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti.

#### **Art. 43 – Requisiti dei soggetti interessati**

1. L'Amministrazione, fatto salvo quanto stabilito dal successivo comma 2, individua, in relazione ad ogni procedura per l'affidamento in gestione o concessione degli impianti sportivi a soggetti terzi, i requisiti che gli stessi devono possedere per dimostrare capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.
2. L'accertamento del possesso dei requisiti deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:
  - rispondenza dell'attività svolta in relazione al tipo di impianto sportivo e alle attività sportive, alle attività motorie e ludico ricreative in esso praticabili;
  - esperienza nella gestione di impianti sportivi e nell'organizzazione di manifestazioni sportive;
  - qualificazione degli istruttori e degli allenatori;
  - livello di attività svolta;
  - attività sportiva, ricreativa ed educativa svolta a favore dei giovani, dei disabili e degli anziani;
  - anzianità di affiliazione a federazioni sportive nazionali, enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI e/o dal CIP e discipline associate per lo svolgimento dell'attività sportiva oggetto dell'affidamento;
  - numero di tesserati per le attività sportive che possono svolgersi nell'impianto;
  - capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliono instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
  - non essere già concessionario di altro impianto sportivo.

#### **Art. 44 – Criteri per l'affidamento**

1. L'Amministrazione affida in gestione o in concessione gli impianti sportivi comunali nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- garanzia dell'apertura dell'impianto a tutti i cittadini;
  - ottimizzazione della gestione sportiva degli impianti, mediante scelta dell'affidatario che tenga conto dell'esperienza nel settore, del radicamento sul territorio nel bacino di utenza dell'impianto, dell'affidabilità economica, della qualificazione professionale degli istruttori, allenatori, operatori utilizzati, della compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto da affidare in gestione, dell'organizzazione di attività a favore dei giovani, dei diversamente abili e degli anziani;
  - potenzialità di valorizzazione sociale e sportiva degli impianti, sia in relazione ad eventi di portata differenziata sia in ordine al contesto di riferimento della proiezione di attività degli impianti, con attenzione per quello locale, mediante presentazione di progetti di gestione che consentano la valutazione dei profili economici e tecnici e organizzativi della gestione stessa;
  - miglioramento funzionale degli impianti, anche mediante investimenti specifici, ed ottimizzazione delle attività manutentive, mediante presentazione di piani delle manutenzioni e progetti di eventuale riqualificazione dell'impianto;
  - potenzialità e compatibilità delle eventuali attività ricreative e sociali d'interesse pubblico, realizzabili dall'affidatario presso l'impianto, con il normale uso dell'impianto stesso;
  - convenienza economica dell'offerta, da effettuarsi in base alla previa indicazione da parte dell'Amministrazione del canone minimo che si intende percepire e dell'eventuale contributo economico che si intende concedere a sostegno della gestione, anche in funzione della stabilizzazione delle tariffe, dell'uso pubblico dell'impianto, dell'uso da parte delle scuole e delle categorie protette e socialmente più svantaggiate;
  - durata massima dell'affidamento in gestione che preveda criteri di proroga legati agli investimenti che l'affidatario, in accordo con l'amministrazione è disposto a fare sull'impianto;
  - condivisione degli impianti tra più Associazioni sportive, secondo le ore e le tariffe stabilite dal bando e/o dall'atto d'indirizzo;
  - disponibilità gratuita dell'impianto sportivo in favore dell'Amministrazione per lo svolgimento di attività scolastiche, eventi sportivi o sociali organizzati dalla stessa Amministrazione concedente.
2. Per ogni procedura di selezione finalizzata all'affidamento in gestione o in concessione degli impianti sportivi l'Amministrazione può predisporre ulteriori criteri, integrativi e specificativi di quelli definiti nel precedente comma 1, strutturandoli anche in relazione a particolari caratteristiche tecniche o connesse alle attività sportive degli impianti stessi a tal proposito verrà definita una griglia per l'assegnazione dei punteggi.

#### **Art. 45 – Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi**

1. L'Amministrazione può fare ricorso a procedure previste dalla normativa vigente che consentano il coinvolgimento di qualificati soggetti privati, anche con configurazione imprenditoriale, per la realizzazione, con risorse di quest'ultimi, di impianti sportivi e per la successiva gestione o concessione degli stessi, quali procedure per lo sviluppo di interazioni di partenariato pubblico privato previste dalla normativa vigente.
2. In relazione alle procedure di cui al precedente comma 1, l'Amministrazione può definire elementi regolativi che consentano ai soggetti gestori di rapportarsi in modo ottimale al sistema sportivo locale, anche valorizzando il contributo operativo e gestionale delle associazioni sportive.

#### **Art. 46 – Convenzione**

1. Il rapporto tra l'Amministrazione ed il soggetto individuato come affidatario è regolato da apposita convenzione.
2. La convenzione stabilisce i criteri d'uso dell'impianto, le condizioni giuridiche ed economiche della gestione nel rispetto delle finalità e dei criteri contenuti nel presente regolamento, stabilisce, altresì, le modalità ed i criteri per il monitoraggio dei costi e dei benefici.
3. La convenzione è improntata alle seguenti priorità:
  - salvaguardia dell'impianto sportivo;
  - rispetto degli standard tariffari previsti per l'uso dell'impianto, diversificati per livello e tipo d'utenza, indicati nel bando;
  - promozione sportiva sul territorio e ottimizzazione dell'utilizzo dell'impianto;
  - uso pubblico dell'impianto.
4. La convenzione individua le operazioni che consentono all'impianto di funzionare ed erogare servizi all'utenza e le modalità di regolazione dei rapporti tra soggetto affidatario quale gestore dell'impianto e gli altri soggetti che ne possono fruire mediante concessioni in uso.
5. Alla convenzione sono allegati il piano di utilizzo ed il piano di conduzione tecnica.
6. Il **piano di utilizzo** stabilisce le tipologie dell'utenza, le destinazioni e gli orari d'uso dell'impianto; il gestore può modificare annualmente il piano di utilizzo previa autorizzazione dell'ente proprietario dell'impianto.

Il piano di utilizzo dovrà contenere un calendario ed un orario di utilizzo. Il calendario e l'orario devono inoltre essere esposti nei locali di ingresso della struttura in luogo ben visibile al pubblico. È consentito individuare un giorno di chiusura settimanale della struttura.

L'affidatario ha l'obbligo di ammettere alla fruizione tutti gli utenti interessati a titolo individuale o raggruppato. Le prenotazioni degli utilizzi sono curate dal gestore ed il relativo registro è reso disponibile al concedente.

I luoghi della struttura utilizzabili senza particolari autorizzazioni del affidatario (aree verdi, aree gioco per bambini, area per il pubblico) sono luoghi aperti al pubblico e come tali in essi si applicano le norme legislative e regolamentari vigenti per detti luoghi e in particolare il regolamento di polizia urbana.

7. Il **piano di conduzione tecnica** contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di approvvigionamento, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico dell'impianto sportivo, individuando in modo dettagliato le competenze del soggetto gestore e dell'Amministrazione Comunale.
8. La convenzione disciplina elementi ulteriori, quali:
  - la realizzazione di eventuali lavori di miglioria da parte dell'affidatario stesso che possano essere caratterizzabili comunque come interventi accessori alla gestione del servizio;
  - la realizzazione di investimenti per opere ulteriori, autorizzate dall'Amministrazione in conformità alla normativa vigente, e per l'acquisto di strumentazioni connesse all'impianto;
  - i giorni e le ore nei quali gli impianti sono messi a disposizione a titolo gratuito per scuole e/o attività sociali, culturali, celebrative organizzate dall'Amministrazione Comunale, anche in collaborazione con associazioni di volontariato.

#### **Art. 47 – Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi**

1. L'Amministrazione determina la durata degli affidamenti in gestione o in concessione degli impianti sportivi in via preferenziale su base pluriennale, tenendo conto dei piani di gestione e dei piani

economici finanziari.

2. L'affidamento in gestione di impianti sportivi è commisurato, nella sua durata complessiva, alle prospettive di sviluppo delle attività correlate all'ottimizzazione, alla valorizzazione ed al miglioramento strutturale riferibili agli impianti stessi, comportanti eventuali investimenti correlati. La durata non può comunque superare il periodo massimo nove (9) anni.
3. La durata può essere prorogata, sulla base di clausole espresse contenute nelle relative convenzioni, per un periodo massimo di un (1) anno per la razionalizzazione degli elementi connessi alla gestione delle attività ed allo svolgimento delle procedure di selezione di un successivo affidatario prorogabile fino a due per comprovati e giustificati motivi legati alle difficoltà di dette procedure.
4. La durata della Convenzione può anche essere maggiore di anni (9) nove, qualora prevista dal bando, per gli investimenti che l'affidatario, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, effettuata dall'ente, è disposto a fare sull'impianto, previa autorizzazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 48 – Canone di concessione**

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione si procederà attraverso la valutazione del canone di mercato, che dovrà essere eseguita dall'Ufficio Patrimonio. Il canone così determinato costituirà il canone di concessione pieno (100%).
2. Considerato che gli impianti sportivi sono assolutamente vitali per le Associazioni Sportive e i loro associati e riconoscendo inoltre il valore sociale che l'Amministrazione Comunale attribuisce allo sport e all'attività di promozione sportiva nonché in virtù della valorizzazione del proprio patrimonio impiantistico, il canone potrà essere rideterminato sulla base delle seguenti agevolazioni:
  - Riduzione del 25% per lo svolgimento di una comprovata attività sociale quale quella rivolta ai diversamente abili, alla terza età ed alla valorizzazione dell'offerta sportiva nel territorio dell'impianto;
  - Riduzione del 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'impianto e a migliorie che producano un adeguamento dell'impiantistica comunale.
3. Ai fini della determinazione del canone di concessione si dovranno tenere in considerazione le attività economiche eventualmente esercitate negli impianti sportivi, in proporzione alla rilevanza delle medesime, desumibile dai fatturati pregressi, in caso di rinnovo di concessioni ovvero dalle previsioni di fatturato in caso di concessioni "ex novo".
4. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

### **CAPO VII - CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI, O PARTE DI IMMOBILI, TEMPORANEE O PER BREVI PERIODI**

#### **Art. 49 – Ambito di applicazione**

1. Per concessione di tipo "breve periodo" si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a giorni quindici da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre.
1. Per concessione di tipo "temporanea" si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo superiore a giorni quindici e inferiore a mesi sei da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed

altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre.

2. Per l'uso breve o temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone, secondo tariffe determinate nell'apposito atto deliberativo di Giunta comunale, in funzione della tipologia di immobile e delle finalità di utilizzo.
3. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente, dal Comune e previa corresponsione della relativa tassa.
4. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.
5. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.
6. Per gli immobili aventi vincolo storico-artistico dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni previste dal D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
7. Sono esentate dal pagamento del canone le concessioni nelle quali l'Amministrazione comunale è partner o promotore dell'evento. La concessione del solo patrocinio non esenta i richiedenti dal pagamento del canone. L'esenzione del pagamento dovrà essere attestata dal Responsabile del Settore promotore della manifestazione.

#### **Art. 50 – Richiesta di concessione in uso per periodi brevi**

1. Nel caso di concessione in uso di locali, di tipo "breve", ai fini di manifestazioni, mostre, convegni, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Sindaco e al Settore che ha in gestione l'immobile almeno 30 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività.
2. Per gli immobili affidati dall'Amministrazione comunale in gestione, la domanda di utilizzo breve o temporaneo dell'immobile, o di parte di esso, da parte di soggetti terzi, dovrà essere presentata direttamente al soggetto che ha in gestione il bene, se previsto dal contratto di affidamento e comunicato per conoscenza all'amministrazione.
3. Tale richiesta dovrà essere firmata dal legale rappresentante del soggetto organizzatore e dovrà indicare quanto indicato al punto 2.
4. In tal caso, qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico e di protocollo di presentazione delle stesse.
5. La richiesta di concessione in uso temporaneo, che supera i giorni quindici di utilizzo consecutivo del bene, dovrà contenere la presentazione del soggetto richiedente, la presentazione del progetto per cui si richiede l'immobile, il Piano Economico Finanziario contenente i costi e le possibili entrate inerenti la manifestazione, l'impegno a sottoscrivere apposita polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene, la dichiarazione di impegno ad ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Nella richiesta devono inoltre essere presentati i particolari tecnici ed organizzativi ed indicati i responsabili dell'iniziativa.
6. La concessione in uso breve periodo, fino al massimo di quindici giorni consecutivi di utilizzo, viene sottoscritta e autorizzata dal Responsabile competente, compatibilmente con la programmazione d'uso degli spazi e delle generali necessità dell'Amministrazione comunale.
7. Oltre il quindicesimo giorno di utilizzo, la concessione in uso temporaneo viene rilasciata con

apposita Delibera di Giunta comunale, su proposta del Settore interessato.

8. L'autorizzazione viene comunicata al richiedente dal Responsabile del Settore interessato e deve indicare la tariffa determinata secondo le allegate tabelle di utilizzo temporaneo degli immobili. Le tariffe indicate comprendono il rimborso spese per eventuali altri oneri/utenze/tributi/pulizia che il concessionario deve corrispondere all'Amministrazione per lo svolgimento della manifestazione.
9. Successivamente alla comunicazione di autorizzazione deve essere sottoscritto dal Responsabile e dal richiedente, un foglio di "patti e condizioni" nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri e richiamato per accettazione il presente Regolamento.
10. Il pagamento della tariffa ed eventuali altri oneri/tariffe/tributi dovrà essere effettuato dal concessionario obbligatoriamente prima del periodo di utilizzo degli spazi richiesti. In caso di uso temporaneo dovrà essere presentata all'Amministrazione comunale prima della data di inizio dell'evento programmato la polizza RC.

#### **Art. 51 – Revoca**

1. Il Responsabile del Settore che ha comunicato l'autorizzazione, ha l'obbligo di procedere alla verifica di tutti gli adempimenti previsti per l'utilizzo temporaneo di un immobile e ha facoltà di revocare, sospendere temporaneamente o modificare le date di assegnazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo degli spazi.
2. Nell'concessione temporanea, di cui al comma 6 del precedente articolo, dovrà essere prevista la rinuncia espressa da parte del richiedente, nel caso di revoca dell'assegnazione temporanea di uno spazio, a rivalersi nei confronti dell'Amministrazione comunale per qualsiasi danno possa derivarne.

#### **Art. 52 – Oneri a carico del richiedente**

1. In tutti gli spazi sono vietate le pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzate preventivamente dal Comune.
2. Gli spazi concessi devono essere utilizzati esclusivamente per le finalità per le quali la concessione è stata accordata.
3. I richiedenti sono obbligati ad osservare la massima diligenza nell'utilizzazione degli spazi concessi, dei locali, degli attrezzi, dei servizi, etc. in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quanto altro di proprietà dell'Amministrazione comunale o in uso al Comune e a restituire gli immobili nelle condizioni cui è stato consegnato.
4. I titolari dell'autorizzazione rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone e/o cose, ed assumono ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo del personale loro designato, o comunque di terzi impegnati a qualsiasi titolo.
5. Il titolare dell'autorizzazione, in caso di utilizzo temporaneo, deve essere in possesso di polizza RC a copertura di eventuali danni che l'esercizio delle attività per le quali lo spazio è stato concesso potrebbe arrecare a persone o cose.
6. Nessun lavoratore può accedere e lavorare negli spazi comunali senza essere in regola con le norme assicurative, fiscali e previdenziali vigenti.
7. È cura del titolare dell'autorizzazione ottenere permessi, nulla osta e ogni atto autorizzativo necessario per lo svolgimento della manifestazione. L'Amministrazione comunale non potrà in alcun modo essere responsabile per l'eventuale mancato rilascio di atti e/o autorizzazioni.
8. Eventuali disdette dovranno essere comunicate dal concessionario con almeno sette giorni d'anticipo; in caso contrario dovrà essere versato il 50% della tariffa preventivata, se dovuta.

## CAPO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 53 – Disciplina rapporti in corso**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si applicano agli atti di concessione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso conservano la loro validità fino alla loro scadenza a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattualmente assunti.
2. Con il presente Regolamento si intendono altresì abrogati tutti i precedenti regolamenti e disposizioni generali diversamente nominate che trattino gli stessi temi ad eccezione del *"Regolamento per l'utilizzo delle palestre, delle strutture e dei locali scolastici di proprietà comunale in orario extrascolastico"* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29.09.2022.

### **Art. 54 – Entrata in vigore e clausola di salvaguardia**

1. Il presente regolamento entra in vigore con la esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.
2. Il presente regolamento è emanato nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti. In caso di contrasto con future disposizioni di legge o regolamenti, le disposizioni del presente regolamento saranno disapplicate o modificate in conformità con le nuove disposizioni. Il Consiglio Comunale si riserva la facoltà di procedere alla revisione del presente regolamento in caso di mutamenti normativi o di fatto che lo rendano in tutto o in parte inefficace o non conforme alle norme superiori.