



COMUNE DI NEMBRO

REGOLAMENTO

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

Sommario

CAPO I - Disposizioni Generali.....	3
Art. 1 - OGGETTO.....	3
Art. 2 - TIPOLOGIA DEI BENI.....	3
Art. 3 - TUTELA DEI DIRITTI DEMANIALI E PATRIMONIALI	3
Art. 4 - FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI	4
Art. 5 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE	4
Art. 6 - CONCESSIONI GRATUITE E COMODATI	5
Art. 7 - LAVORI IN CONTO AFFITTO/CONCESSIONE.....	6
Art. 8 - DURATA E REVOCA DEI CONTRATTI	6
Art. 9 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI.....	7
Art. 10 - REQUISITI SOGGETTIVI.....	7
Art. 11 - DETERMINAZIONE DEL CANONE.....	8
Art. 12 - FINALITA' MERITEVOLI DI TUTELA	8
Art. 13 - CANONI AGEVOLATI	8
Art. 14 - DURATA.....	9
Art. 15 - DECADENZA.....	9
Art. 16 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO, DEL CONDUTTORE O COMODATARIO	10
Art. 17 - GARANZIE CAUZIONALI.....	12
Art. 18 - ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	12
Art. 19 - PENALITA'	13
Art. 20 - SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO	13
CAPO II - Disposizioni organizzative, disposizioni speciali e norme finali	14
Art. 21 - ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI AI RESPONSABILI	14
Art. 22 - INTERVENTI MIGLIORATIVI NON AUTORIZZATI.....	14
Art. 23 - CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE.....	14
Art. 24 - NORME TRANSITORIE E FINALI	15

CAPO I - Disposizioni Generali

Art. 1 - OGGETTO

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 Nembro, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, e di razionalizzazione delle risorse.
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 Nembro, nonché quelli nella disponibilità del Comune.
3. Per quanto riguarda gli alloggi destinati a Servizio Abitativo Pubblico di proprietà comunale si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale in materia, oltreché al presente regolamento per quanto non disposto dalla citata legislazione e comunque compatibilmente con essa.
4. Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si applica quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia. Il presente Regolamento si applica ai contratti di locazione esclusivamente laddove non vi sia espressa regolamentazione nella normativa vigente.
5. Il presente regolamento non si applica nel caso di gestione in economia di parti di immobile con spese a carico dell'Ente e incasso canone, ove previsto.

Art. 2 - TIPOLOGIA DEI BENI

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Ciascun bene appartenente al demanio comunale, al patrimonio indisponibile o al patrimonio disponibile può, con specifico provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
3. Il Comune può inoltre dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione precaria), purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato con il Comune.

Art. 3 - TUTELA DEI DIRITTI DEMANIALI E PATRIMONIALI

1. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici 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. La concessione di cui agli articoli precedenti è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e di norma senza necessità di congruo

preavviso fatto salvo quanto espressamente dichiarato nell'atto di concessione

3. Le concessioni di cui sopra si intendono **di norma onerose** (fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6) ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

Art. 4 - FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge.
2. La concessione in uso precario a terzi di beni patrimoniali e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:
 - a) l'oggetto e 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 pari ad almeno 3 mensilità
 - f) la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse
 - g) l'osservanza delle norme in materia di sicurezza ed agibilità. Laddove la struttura ne fosse sprovvista la concessione può prevedere la possibilità di porre a carico dell'assegnatario gli adeguamenti necessari al raggiungimento della abitabilità dell'immobile, anche in conto affitto, così come previsto dal successivo art. 7 da conseguirsi, in ogni caso, prima dell'utilizzo del bene concesso.
3. La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.
4. La locazione e/o la concessione in uso ai sensi dei commi precedenti ha luogo previo esperimento di gara pubblica previa pubblicazione di avviso/bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione ed è approvata mediante provvedimento motivato del responsabile competente, sulla base dei criteri del regolamento e degli indirizzi previsti dal Piano Esecutivo di Gestione, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 6.

Art. 5 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE

1. Premesso che l'assegnazione, concessione e utilizzazione di beni patrimoniali o demaniali pubblici deve rivestire una finalità di interesse collettivo che trova la sua piena realizzazione nella volontà e negli indirizzi del Consiglio Comunale a mezzo del presente regolamento, si provvederà alla assegnazione sulla base dei sottoelencati elementi:
 - a. Rispondenza del progetto presentato alle finalità individuate dalla Giunta peso ponderale: fino a 50
 - b. collegamento sul territorio con istituzioni e altri soggetti operanti sul territorio: peso ponderale fino a 20;
 - c. disponibilità ad apportare migliorie ai locali richiesti in concessione: peso ponderale fino a 20.
 - d. distanza della sede operativa o, in assenza, della sede legale del concessionario dal comune di Nembro con un peso ponderale come

segue:

- sede in Nembro: fino a 10;
- sede entro 5 km da Nembro: fino a 5;
- sede oltre 5 km da Nembro: 0;

La Giunta comunale può disporre di assegnare la concessione sia sul progetto tecnico che su quello economico, in tale caso il punteggio attribuito sarà di massimo 70 punti per l'offerta tecnica e di massimo 30 punti per l'offerta economica.

L'offerta economica potrà essere suddivisa in due elementi con offerta al rialzo su:

- a. canone di concessione annuo;
- b. percentuale di abbattimento su eventuali servizi a favore dei cittadini di Nembro;

2. L'amministrazione individua, con deliberazione della Giunta comunale, l'elenco dei beni potenzialmente utilizzabili per le finalità di cui al presente regolamento. Per ciascun immobile saranno indicati:

- l'ubicazione
- la descrizione sintetica generale
- lo stato di manutenzione
- il canone di concessione

Art. 6 - CONCESSIONI GRATUITE E COMODATI

1. In casi eccezionali da motivare adeguatamente, in particolare nell'ipotesi in cui il comodato gratuito sia condizione per l'acquisizione di contributi che finanziano investimenti da eseguire sugli stessi beni, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuitamente a soggetti pubblici, ad associazioni ed enti del terzo settore in generale (così come previsti dal Codice del Terzo Settore, D.Lgs. 03.07.2017 n. 117) che svolgano attività senza scopo di lucro mediante convenzione deliberata dalla Giunta.
2. Il comodato e la concessione gratuita prevedono il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, 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).
3. Possono essere poste a carico del comodatario o concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste dal comodatario. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolandoli con relativo disciplinare, se necessario od opportuno. In tal caso sarà onere del concessionario/comodatario garantire il rispetto delle normative vigenti anche in ordine alla agibilità e sicurezza dei locali. Anche a fronte di assenso della Amministrazione Comunale resta in capo al soggetto comodatario l'acquisizione di tutti i permessi ed autorizzazioni edilizie necessarie così pure l'acquisizione e produzione di tutte le certificazioni relative all'esecuzione dei lavori stessi.
4. Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Ente senza diritto a risarcimento o rimborso spese fatto salvo quanto previsto al successivo art. 16 comma 2.
5. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di

procedere ad ispezioni e di pretendere l'esecuzione di atti di collaudo strutturale o impiantistico.

6. Il comodato 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.
7. Considerando che la gestione e l'amministrazione dei beni di proprietà comunale è disciplinata al fine di garantire il rispetto dei principi di economicità, efficienza, produttività, redditività, razionalizzazione delle risorse e parità di trattamento, la concessione gratuita degli immobili potrà avvenire, discrezionalmente e previa deliberazione motivata della Giunta Comunale, anche dopo che l'espletamento di tutti i tentativi previsti dagli artt. 4-5 e seguenti siano stati infruttuosi, fermo restando il pagamento di tutte le utenze e dei tributi spettanti in capo all'aggiudicatario.

Art. 7 - LAVORI IN CONTO AFFITTO/CONCESSIONE

1. Nei casi di concessioni/locazioni in cui nell'avviso pubblico si prevedano a carico dell'assegnatario, lavori di manutenzione straordinaria ed interventi relativi alle opere essenziali alla conservazione e/o adeguamento della struttura nonché alla regolarità dell'impiantistica di base sarà necessario richiedere:

- a) la presentazione di un preventivo di spesa analitico, con attenzione particolare al soddisfacimento dei requisiti di Legge per gli impianti esistenti e da eseguire, che dovrà acquisire il nulla osta da parte dell'UT comunale
- b) specifico impegno che l'appalto delle opere e la relativa chiusura dei lavori avverrà nel rispetto delle norme in materia di lavori pubblici;

2. Il bando potrà prevedere che le spese sostenute e regolarmente documentate dal concessionario a consuntivo, siano recuperate con il canone dovuto, in misura da definire.

3. I lavori in conto affitto/concessione dovranno essere contabilizzati nel bilancio comunale sulla base delle previsioni dei principi contabili allegati al D. Lgs 118/2011 e s.m.i.

Art. 8 - DURATA E REVOCA DEI CONTRATTI

1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

2. L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con diverso preavviso da stabilirsi nel contratto, la concessione amministrativa in uso precario qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

3. È prevista inoltre la decadenza dell'assegnazione nei casi disciplinati al successivo art. 15.

4. La durata dei rapporti di concessione in uso precario viene fissata di norma in 4 (quattro) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.

5. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione in uso precario e l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione comunale. Il servizio competente è tenuto a comunicare preventivamente al concessionario le scadenze per agevolare le procedure di rinnovo.

6. Alla prima scadenza dei contratti di concessione in uso precario il concessionario, qualora intendesse procedere al rinnovo della concessione in essere, dovrà farne

preventiva richiesta nei termini stabiliti dalla concessione e, in tal caso, avrà diritto di prelazione sul bene concesso in uso.

7. In caso di avvenuto rinnovo della concessione alla prima scadenza di norma alla seconda scadenza la concessione non potrà più essere rinnovata (fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8) e si procederà alla riassegnazione dell'immobile secondo le procedure contenute nel presente Regolamento.

8. I soggetti che svolgono servizi di pubblica utilità nell'ambito del rapporto di sussidiarietà con il Comune potranno formulare richiesta di rinnovo anche alla seconda scadenza della concessione almeno 4 mesi prima della scadenza. Tale richiesta sarà sottoposta a valutazione della Giunta Comunale che potrà decidere con propria deliberazione motivata di rinnovare la concessione.

9. Non sarà in ogni caso possibile accogliere l'istanza di ulteriore rinnovo della concessione ai sensi dei precedenti commi 7 e 8 in caso di morosità o di comprovate inadempienze da parte del concessionario.

Art. 9 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI

1. La consegna dell'immobile avviene non prima della sottoscrizione della concessione/locazione. All'atto della consegna dell'immobile verrà effettuato un sopralluogo congiunto tra il concessionario, un incaricato del servizio concedente, ed un tecnico comunale dell'area tecnica comunale.

2. Detto sopralluogo risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio da trasmettere in copia al Servizio Patrimonio contenente una descrizione dell'immobile ed una indicazione dello stato manutentivo dei luoghi.

3. Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Nembro in buono stato di uso e manutenzione, nonché libero da persone e cose.

4. La riconsegna avverrà, di norma, attraverso la restituzione delle chiavi e sarà formalizzata attraverso la redazione di un apposito verbale di riconsegna dell'immobile redatto in sede di sopralluogo finale. A tale sopralluogo parteciperanno il concessionario, un incaricato del Servizio concedente ed un incaricato dell'area tecnica comunale se richiesto. In caso di danneggiamenti all'immobile concesso in uso, sarà necessario valutare l'entità del danno arrecato all'immobile (ovvero il costo per eventuali riparazioni o sostituzioni) e di comunicarlo tempestivamente al servizio concedente che provvederà a richiedere al concessionario il costo relativo ai necessari lavori di ripristino, anche incamerando in tutto o in parte la cauzione.

Art. 10 - REQUISITI SOGGETTIVI

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.

2. Potranno essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti le seguenti categorie di Associazioni ed Enti:

- a) Enti Pubblici
- b) Enti del Terzo Settore regolarmente iscritti ai Registri del Terzo Settore, operanti nel territorio del Comune di Nembro;
- c) enti religiosi civilmente riconosciuti e alle fabbricerie di cui all'articolo 72 della legge 20 maggio 1985, n. 222 operanti nel territorio del Comune di Nembro
- d) Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume comunque le caratteristiche di interesse sociale e che operino nei

seguenti settori: assistenza sociale e sociosanitaria; tutela dell'ambiente e della specie animale; attività di protezione civile; educazione; attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani; attività culturali o scientifiche; attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo, Associazioni Sportive Dilettantistiche e Società Sportive Dilettantistiche;

3. Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti con scopo di lucro (profit).

4. Gli immobili comunali non potranno in ogni caso essere concessi a partiti politici ed organizzazioni sindacali

Art. 11 - DETERMINAZIONE DEL CANONE

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

2. Il presente regolamento disciplina i casi in cui l'amministrazione prevede l'applicazione di un canone ridotto.

Art. 12 - FINALITA' MERITEVOLI DI TUTELA

1. Il Comune di Nembro riconosce il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile, culturale e sportivo individuate dall'Ente.

2. Il sostegno del Terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione Comunale.

3. L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali contemperando le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quelle di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative del terzo settore 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.

4. Per questo sarà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni può fornire al Comune di Nembro; il predetto vantaggio dovrà essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone concessorio;

5. Il Comune di Nembro favorisce e promuove la ricerca di sedi comuni per più enti del terzo settore, 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.

Art. 13 - CANONI AGEVOLATI

1. L'ente può decidere di concedere un canone ridotto, sulla base di quello di mercato. Lo stesso viene calcolato e applicato nei seguenti limiti:

1.A. Soggetti rientranti nella lettera a) e lettera b) del comma 2 dell'art 10 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è calcolato con un abbattimento fino al 50% del valore del canone annuo di mercato.

1.B. Soggetti rientranti nella lettera c) del comma 2 dell'art 10 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è calcolato con un abbattimento fino al 20% del valore del canone annuo di mercato.

1.C. Soggetti rientranti nella lettera d) del comma 2 dell'art 10) del comma 2 dell'art 10 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è calcolato con un abbattimento fino al 30% del valore del canone annuo di mercato.

1.D in caso di vincolo di destinazione sull'immobile abbattimento fino al 50% del valore del canone annuo di mercato.

1.E in caso di gara deserta abbattimento del 50% del valore del canone annuo di mercato da ripetersi fino all'aggiudicazione della concessione;

2. I canoni così determinati sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative vigenti, in particolare i canoni sono aggiornati annualmente all'indice ISTAT riferibile al tipo di attività svolta, in assenza in base all'indice FOI.

3. La differenza tra l'importo del canone di mercato e l'importo del canone agevolato rappresenta il vantaggio economico attribuito dal Comune di Nembro ai concessionari/locatari in relazione ai benefici che il Comune consegue dallo svolgimento delle attività di questi e dovrà pertanto essere inserito, a cura di ciascun responsabile competente per tipo di attività, nel rendiconto dei benefici di cui al D.P.R. n. 118 del 7 aprile 2000.

4. Ai fini della più ampia trasparenza, l'amministrazione potrà prevedere che l'accertamento dell'entrata sia comunque commisurato all'intero valore del canone, nel qual caso il responsabile competente per tipo di attività svolta dai soggetti di cui al comma 3, concederà un contributo annuale in conto canone pari alla percentuale del canone abbattuto riconoscendo l'esistenza delle attività che l'amministrazione ha voluto incentivare e che dovranno essere annualmente documentate con una relazione di consuntivo. Tale contributo sarà erogato mediante compensazione a cassa della minore entrata da canone per il comune.

Art. 14 - DURATA

1. La durata delle concessioni di norma non può essere inferiore ad un anno e superiore ai nove anni.

Art. 15 - DECADENZA

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;
- ⇒ Riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del responsabile competente;
- ⇒ Mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista dall' art. 17;
- ⇒ Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- ⇒ Mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 16;
- ⇒ Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- ⇒ Mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 17;
- ⇒ Mancata esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria o delle manutenzioni straordinarie concordate (nei tempi previsti)
- ⇒ Cessazione/scioglimento del concessionario

2. È fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico di cui. all'art 4

Art. 16 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO, DEL CONDUTTORE O COMODATARIO

1. I contratti di locazione, concessione in uso, comodato dei beni comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico dell'utilizzatore:

a. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo

b. l'obbligo di esecuzione dei lavori che il concessionario, conduttore o comodatario ha dato la disponibilità ad effettuare, con la relativa tempistica.

c. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato, qualora così concordato. Per manutenzione ordinaria si fa riferimento alle opere e spese descritte al seguente comma 10.

d. l'intestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze (tributo per la raccolta e smaltimento rifiuti incluso) ovvero il rimborso delle stesse (se del caso pro quota) al Comune. Nel caso in cui sia possibile tecnicamente, il titolare di concessione/contratto pluriennale è tenuto ad installare o volturare, a proprio carico, i contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia e per l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio.

e. il pagamento delle spese di gestione, comprese le eventuali spese inerenti le parti comuni. È possibile da parte dell'Amministrazione la determinazione di quota forfetaria di spesa per consumi.

f. la stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso. Ciò in quanto i concessionari rispondono in via diretta dei danni a persone o cose (compreso l'immobile concesso in uso) assumendo ogni responsabilità civile, penale derivante dall'esercizio dell'attività da parte degli stessi e dell'eventuale personale dai medesimi designato o a qualsiasi titolo impiegato.

g. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

h. la custodia e la pulizia dell'immobile

i. il divieto di subconcessione salvo quanto previsto al successivo art. 18

l. il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni e degli impianti salvo espressa autorizzazione dell'amministrazione comunale in relazione agli obblighi di cui al punto b).

2. Qualora si renda necessaria l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati riferite alla specifica attività esercitata, il concessionario, conduttore o comodatario (previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale) dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisizione, sistemazione, montaggio e alla rimozione alla conclusione del rapporto concessorio. Le operazioni di montaggio e rimozione di cui al precedente periodo devono svolgersi con le necessarie precauzioni, onde evitare danni agli immobili, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari, conduttori o comodatari medesimi.

3. Il concessionario, conduttore o comodatario è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati all'immobile o agli arredi, eventualmente già presenti, durante il periodo d'uso.

4. Il concessionario, conduttore o comodatario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel periodo d'uso in connessione alle attività svolte.

5. Il concessionario deve altresì garantire un utilizzo 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 e, nello specifico, assumendo la funzione di "datore di lavoro".

6. 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. 09/04/2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni, in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n.123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative dei Decreti del Ministero dell'Interno 01/09/2021 (Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri Sistemi di Sicurezza Antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a) punto 3, del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81), 02/09/2021 (Criteri per la gestione dei luoghi di lavoro in esercizio ed in emergenza e caratteristiche dello specifico servizio di prevenzione e protezione antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a), punto 4 e lettera b) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.) e 03/09/2021 (Criteri generali di progettazione, realizzazione ed esercizio della sicurezza antincendio per luoghi di lavoro, ai sensi dell'art. 46, c. 3, lett. a), punti 1 e 2, del d. lgs. 9 aprile 2008, n. 81).

7. 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 disciplinadei 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 s.m.i.

8. 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.

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

10. Ai fini del comma 1, per opere di manutenzione ordinaria si intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso.

11. Le spese di manutenzione ordinaria sono quelle che garantiscono la continuità nell'uso e la tenuta in efficienza dell'immobile. Esse devono possedere questi elementi fondamentali:

- utilità: rendono possibile il godimento del bene durante il periodo della concessione, in conformità all'uso pattuito. Sono quindi quelle connesse all'uso dell'immobile e che ne prevengono le alterazioni;

- prevedibilità e ricorrenza: sono connesse ad un godimento normale, secondo la comune esperienza e la comune diligenza;

- entità: sono da verificare sia in termini materiali (caratteristiche dell'intervento) che in termini economici (costi) per cui si ha manutenzione straordinaria tutte le volte che si tratti di sostituzioni di parti essenziali e, in generale, di opere che incidono sulla struttura del bene, sulla sua sostanza e sulla

sua destinazione e che, pertanto, rendono a tali fini necessarie delle spese di importo elevato. In particolare, per manutenzione ordinaria si intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, dellerecinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- mantenimento in efficienza e in sicurezza, riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex -novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie che, in ogni caso, costituiscano interventi di modesta entità nonché tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del concessionario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile concesso.

Art. 17 - GARANZIE CAUZIONALI

1. Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita in tre mensilità del canone concessorio. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

2. La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) mediante deposito in contanti
- b) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n° 635
- c) 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.

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 Nembro.

Art. 18 - ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

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.

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.

3. Il concessionario è tenuto a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.

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 per periodi di sospensione superiori ai 30 gg consecutivi.

5. Al concessionario è vietata la subconcessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

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.

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

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

Art. 19 - PENALITA'

1. Nel caso di infrazione relative alle prescrizioni del presente Regolamento, su proposta del responsabile, si applicherà una penale da € 100,00= a € 1.000,00= per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni.

2. Il pagamento della penale potrà avvenire mediante prelievo sulla cauzione fino a concorrenza dell'importo della medesima, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza di cui al precedente art. 15. Per l'eventuale parte eccedente si procederà, in caso di mancato pagamento, al recupero coattivo.

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. 20 - SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

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 e rogito se dovuti.

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 organizzative, disposizioni speciali e norme finali

Art. 21 - ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI AI RESPONSABILI

1. I responsabili sono competenti a rilasciare autorizzazioni, concessioni e sottoscrivere gli atti di gestione ordinaria inerenti gli immobili comunali per le attività funzionalmente connesse alle loro competenze.
2. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di norma di competenza, dell'area tecnica, l'acquisizione e l'alienazione dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:
 - a) concessioni attive e passive di unità immobiliari non funzionalmente connesse alle attività esercitate dagli altri Servizi;
 - c) concessioni di servitù, attive e passive;
 - f) concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficaria;
 - g) azioni di tutela della proprietà.
 - h) attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà

Art. 22 - INTERVENTI MIGLIORATIVI NON AUTORIZZATI

1. Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, possono, se il caso, dare luogo all'applicazione della penale di cui all'art. 19, nonché alla richiesta di risarcimento danni. L'Amministrazione si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.
2. 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.
3. L'amministrazione Comunale potrà, con propria deliberazione giuntales, accettare gli interventi migliorativi effettuati sul bene, solo qualora questi risultino conformi alle normative edilizie e per essi risultino presenti tutti i titoli edilizi abilitativi, le necessarie certificazioni (impiantistiche, etc) e l'accatastamento. Tali interventi migliorativi, se non rientranti nelle opere assentite dall'Amministrazione secondo quanto previsto dall'art. 7 (Lavori in conto affitto/concessione), verranno acquisiti dall'Ente a titolo gratuito.

Art. 23 - CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE

1. Ai sensi del Codice del Terzo Settore (D.Lgs. n° 117/2017), in particolare ai sensi degli artt. 70 e 71, nonché l'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L.23/11/2001 n. 410 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.
2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto dell'opera dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione.

4. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

Art. 24 - NORME TRANSITORIE E FINALI

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

2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, saranno applicati i criteri e le modalità previsti dal medesimo.