



CITTÀ DI MARCIANISE

Provincia di Caserta

* * * * *

NORME REGOLAMENTARI PER L'USO DA PARTE DI TERZI DI BENI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.67 del 30.11.2010

Titolo I - Principi generali

Articolo 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso del Comune in regime di concessione, di locazione, di sublocazione, ove consentita dal contratto, di comodato o subcomodato.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le locazioni di unità immobiliari, destinate ad abitazione, in quanto regolate da disposizioni speciali in materia.

Articolo 2 - Ambito oggettivo

1. I beni immobili di proprietà, classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili, possono essere concessi a terzi, secondo i criteri e le modalità fissati dal presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente.
2. I beni immobili di proprietà, classificati come patrimoniali disponibili, possono essere dati in locazione a terzi alle seguenti principali condizioni:
 - 2a il patrimonio disponibile "non abitativo" può essere locato a terzi esclusivamente a valore di mercato;
 - 2b i beni immobili adibiti a Centri Sociali possono essere concessi a terzi secondo i criteri e le modalità indicati nel presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente. Per Centro Sociale si intende l'insieme di spazi polivalenti dove si possono esercitare varie attività, autorizzate dal Comune destinate a varie fasce di età e di interesse.
3. I beni immobili, ad eccezione degli alloggi per abitazione, in uso al Comune, quale locatario, possono essere oggetto di sublocazione, ove consentita dal contratto di locazione, a favore di terzi, alle condizioni di cui al successivo art.4.
4. I beni immobili, di proprietà o in uso al Comune, possono essere concessi in uso temporaneo a tutti i soggetti di cui al successivo art.3, secondo quanto statuito dal presente atto.
5. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta Comunale congruamente motivata, i beni di proprietà comunale o in uso al Comune possono essere concessi in comodato o subcomodato ad Enti, associazioni, fondazioni e comitati che, non avendo scopo di lucro, promuovano e tutelino interessi generali della comunità ed a condizione che i richiedenti non perseguano attività economiche, non siano Enti economici, sia pubblici che privati, Associazioni di categoria o di interessi specifici, nonché a condizione che gli utenti non partecipino attraverso quote azionarie, rette, tariffe ecc. ad esclusione delle quote di adesione di scarsa consistenza economica.

6. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

Articolo 3 - Ambito soggettivo

1. I beni immobili di proprietà e in uso al Comune possono essere affidati in concessione o in locazione, in sublocazione, comodato o subcomodato a soggetti pubblici o privati, costituiti ed operanti, nel rispetto dell'ordinamento vigente e previa istruttoria del/i settore/i competente/i.
2. Non potrà essere concesso l'utilizzo degli immobili di proprietà Comunale a società, ecc. che ricadano nelle cause di esclusione di cui all'art. 38 D.Lgs. n°163/2006 con riferimento ai soggetti ivi indicati, ecc. Analogamente non potrà essere concesso detto utilizzo a coloro che non risultino in regola con la c.d. normativa antimafia con particolare riferimento anche agli esiti delle verifiche effettuate dal Comune in seguito all'adesione dello stesso a Protocolli d'Intesa con altri Enti (es. Prefettura, ecc.) tesi a garantire la legalità nella gestione della Pubblica Amm.ne.
3. Per l'organizzazione di iniziative pubbliche o sociali, i beni immobili possono essere concessi in uso gratuito, temporaneamente e per il periodo strettamente necessario all'iniziativa, ai soggetti di cui all'art. 2 ed alle condizioni fissate dall'atto di autorizzazione di cui al successivo articolo 13.
4. Il Comune assicura parità di trattamento fra tutti i soggetti richiedenti.

Titolo II - Modalità di concessione

Articolo 4 - Delibera di autorizzazione

1. I beni immobili di proprietà o in uso al Comune sono affidati a terzi in concessione d'uso, in concessione d'uso temporaneo, in comodato temporaneo, con delibera della Giunta Comunale;
2. I beni immobili di proprietà o in uso al Comune sono affidati a terzi in locazione o sublocazione, in comodato o subcomodato, con delibera della Giunta Comunale.
3. L'uso di beni pubblici tramite concessione o locazione può essere consentito solo previa corresponsione di un canone determinato sulla base dei valori di mercato. La sublocazione è consentita esclusivamente con il recupero di tutte le spese sostenute dal Comune (canoni, spese condominiali, utenze, spese comunali indirette pro quota).
4. In caso di concessione in comodato o subcomodato sono a carico del comodatario o subcomodatario le spese accessorie inerenti il bene, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare o corrispondere direttamente, o da rimborsare al Comune pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.
5. Possono essere poste a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per la fruizione corretta del bene per l'uso concesso. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune, regolandoli con apposito disciplinare, se necessario od opportuno.
6. Le opere di miglioria, divengono di proprietà del Comune senza diritto a risarcimento o rimborso spese ad insindacabile giudizio del Comune medesimo. Peraltro, il Comune può decidere la propria partecipazione alla spesa preventivata con propri fondi di bilancio in relazione alla natura dell'intervento progettuale, riservandosi di eseguire direttamente i lavori, controllarne l'esecuzione, procedere ad ispezioni, direttive, collaudi.

7. L'erogazione dei fondi eventualmente stanziati potrà essere effettuata, nella loro totalità, solo a completa esecuzione delle opere, una volta ottenuti e presentati collaudi, certificati di regolare esecuzione, dichiarazioni di conformità ecc. relativi alla regolarità e conformità degli interventi realizzati.
8. Qualora il Comune richieda la rimessa in pristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del comodatario, cui nulla è dovuto né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

Articolo 5 - Modalità di affidamento

1. La concessione e la locazione di beni immobili avviene, di norma, mediante pubblico incanto o privata licitazione. È ammesso l'affidamento mediante trattativa privata con atto deliberativo, purché congruamente motivato, a termini del successivo art. 6.
2. Nel caso di licitazione privata l'affidamento deve avvenire con uno dei seguenti criteri:
 - Prezzo più alto rispetto a quello fissato a base d'asta.
 - Offerta globalmente più vantaggiosa, ove la scelta debba essere effettuata globalmente fra soluzioni tecniche o caratteristiche estetiche e funzionali diverse.
3. Se l'affidamento avviene a licitazione privata con il criterio dell'offerta globalmente più vantaggiosa, devono essere, comunque, presi in considerazione i seguenti elementi:
 - prezzo;
 - modalità di gestione;
 - caratteristiche estetiche e funzionali;
 - destinazione del bene.

Il Comune stabilisce e indica nel bando di gara l'ordine di importanza dei predetti e di eventuali ulteriori elementi;

4. Qualora l'aggiudicazione avvenga con le modalità di cui all'offerta globalmente più vantaggiosa, la valutazione è affidata ad una commissione giudicatrice, costituita dal Dirigente competente all'agg.ne (Presidente) e da due membri uno appartenente al Settore ove è incardinato il Servizio Patrimonio e l'altro al Settore ove è incardinato l'ufficio contratti.
5. Ai bandi di gara dovrà essere data congrua pubblicità.

Articolo 6 - Trattativa Privata

1. Per l'individuazione del contraente, nell'ambito della normativa nazionale e comunitaria vigente, è possibile ricorrere a trattativa privata, previa gara ufficiosa.
2. L'affidamento a trattativa diretta con un unico soggetto è ammesso nei seguenti casi:
 - qualora, a seguito di pubblico incanto o licitazione privata, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;

- per la concessione, la locazione, la sublocazione, il comodato o subcomodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata.
- qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, possa venir affidata unicamente ad un particolare soggetto;
- per la locazione, sublocazione o concessione di immobili ad enti pubblici o ai soggetti di cui all'art. 3 sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente;
- per comodato o subcomodato di immobili ad Enti Pubblici o ai soggetti di cui all'art.3, con gli oneri di cui all'art.4;
- per la modesta entità del canone annuo, non superiore a 10.000 € (IVA esclusa).

Titolo III - Gestione del bene

Articolo 7 - Atto di concessione

1. L'atto di concessione contiene in particolare:
 - a) la specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
 - b) esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e lavori da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione.
Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, allo stesso spetta ogni spesa al riguardo;
 - c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative ad iniziative, manifestazioni ordinarie e straordinarie;
 - d) il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
 - e) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, con l'eventuale clausola che la cessazione del medesimo avviene senza necessità di disdetta;
 - f) l'obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
 - g) l'obbligo del concessionario della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi per la porzione delle quote in uso;
 - h) la facoltà dell'amministrazione comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
 - i) l'impegno del concessionario di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;

- j) il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva del Comune;
 - k) l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità previste dall'atto di concessione;
 - l) l'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, senza atto di assenso del Comune, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione;
 - m) oneri inerenti la manutenzione straordinaria e messa a norma.
2. Sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali.

Articolo 8 - Decadenza

1. Comportano la decadenza dalla concessione:
- a) la mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati, ove stabilita;
 - b) il mancato pagamento di una trimestralità del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di scadenza;
 - c) la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;
1. Il responsabile del procedimento, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario con raccomandata A/R assegnando un termine di trenta giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.
2. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la decadenza della concessione è disposta con provvedimento del Dirigente del settore competente, fatto salvo per il Comune il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

Articolo 9 - Durata

- 1. La concessione di spazio per uso non commerciale ha durata massima di 9 anni e cessa definitivamente alla scadenza del periodo di validità concesso, senza necessità di disdetta.
- 2. La concessione o locazione di spazio ad uso commerciale ha durata massima di 9 anni e cessa definitivamente alla scadenza del periodo di validità concesso, senza necessità di disdetta.

Articolo 10 - Canone

- 1. La misura del canone da porre a base della gara, è fissata dal Comune dopo aver acquisito il parere del Settore Patrimonio.
- 2. Il canone deve essere corrisposto a rate trimestrali anticipate da pagarsi entro il 1° giorno del trimestre a cui si riferisce.

Titolo IV - Concessione temporanea

Articolo 11 - Finalità

1. I beni immobili di proprietà e in uso al Comune possono essere concessi in uso temporaneo ad 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. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta Comunale secondo le reciproche competenze, congruamente motivata, i beni di proprietà o in uso al Comune possono essere concessi in uso temporaneo gratuito ai soggetti di cui all'art. 3.
3. Le modalità generali di concessione per uso temporaneo sono stabilite dal presente Regolamento.
4. La concessione in uso temporaneo viene sottoscritta dal funzionario competente, compatibilmente con la programmazione dell'uso degli spazi, stabilita annualmente dal settore competente, e delle generali necessità del Comune, nel rispetto delle disposizioni che seguono, tenendo conto per quanto possibile della successione cronologica delle richieste.

Articolo 12 - Autorizzazione

1. La procedura per richiedere l'uso temporaneo di immobili o loro porzione ha inizio, con la presentazione della richiesta su appositi modelli, ove predisposti dal Comune, da parte del legale Rappresentante dell'Associazione, o Società, od Ente o del singolo cittadino.
2. Tutte le richieste devono essere inoltrate al Dirigente del Settore competente;
3. Nella richiesta di cui al comma 1 sono definiti i particolari tecnici ed organizzativi della concessione stessa e devono essere indicati i responsabili dell'iniziativa.
4. Le richieste dovranno pervenire al Comune almeno 10 giorni prima della data di programmazione dell'iniziativa.
5. L'autorizzazione e' rilasciata dal Dirigente Responsabile del Settore . Contestualmente al rilascio della concessione viene sottoscritto, dal richiedente e dal Dirigente responsabile del Settore competente, un foglio di patti e condizioni nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri;
6. Nell'autorizzazione sono indicate le fasce orarie di utilizzo; eventuali deroghe devono essere richieste in anticipo ed espressamente autorizzate dal funzionario competente.

Articolo 13 - Revoca

1. Il Dirigente responsabile di settore, che hanno rilasciato l'autorizzazione, ha facoltà di revocare, sospendere temporaneamente o modificare l'autorizzazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni o per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo degli spazi.
2. Le limitazioni di cui al precedente comma devono essere previste nel foglio di patti e condizioni di cui al precedente art. 14 con la clausola espressa che il concedente rinuncia a rivalersi nei confronti del Comune per qualsiasi danno possa derivarne.

Articolo 14 - Oneri a carico del richiedente/concessionario

1. In tutti gli spazi sono vietate le pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzate preventivamente dal Comune.

2. I cartelloni pubblicitari devono essere installati in zone sicure e devono essere di materiale non contundente e comunque tali da non recare danno a cose e persone.
3. I richiedenti devono utilizzare gli spazi direttamente ed esclusivamente per le finalità per le quali la concessione e' stata accordata.
4. I richiedenti sono obbligati ad osservare ed a fare osservare la maggiore diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli attrezzi, dei servizi, ecc. in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso al Comune e restituire lo spazio nelle condizioni in cui e' stato loro consegnato.
5. In caso di mancata segnalazione sarà ritenuto responsabile l'ultimo concessionario che ha utilizzato lo spazio.
6. I concessionari rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone o cose, assumono ogni responsabilità civile, penale ed economica derivante dall'operato, anche omissivo, del personale da loro designato, comunque di terzi impegnati a qualsiasi Titolo dai concessionari.
7. Il concessionario deve essere in possesso di polizza fideiussori RCT (bancaria, assicurativa, di finanziarie), a copertura di eventuali danni che l'esercizio dell'attività, per la quale lo spazio e' stato concesso, potrebbe arrecare a persone o cose i cui massimali minimi sono:
 - a. Importo minimo da garantire per responsabilità civile per danni causati a terzi per ogni sinistro a persone € 1.000.000,00;
 - b. Importo minimo da garantire per responsabilità civile per danni causati a terzi per ogni sinistro a cose, attrezzature, ecc. non appartenenti all'impianto Comunale € 100.000,00;
 - c. Importo minimo da garantire per responsabilità civile per danni causati al Comune di Marcianise per ogni sinistro a cose, attrezzature, ecc. appartenenti all'impianto Comunale € 300.000,00;
8. Nessun lavoratore può accedere e lavorare negli spazi comunali senza essere in regola con le norme assicurative, fiscali e previdenziali vigenti.
9. I concessionari rispondono inoltre nei confronti del Comune per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone cose di proprietà dello stesso da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi manifestazione.
10. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazioni necessari per lo svolgimento della manifestazione Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per il Comune.
11. le modalità di pagamento della tariffa, di cui al successivo art. 19, se non sussista atto autorizzativo all'uso gratuito che deve comunque essere espressamente richiamato.

Articolo 15 - Allestimenti

1. Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto.
2. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.

3. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi, ove necessario, sotto il controllo del personale del Comune onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

Articolo 16 - Beni di proprietà del richiedente

1. Il Comune ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni (depositati nei locali) di proprietà o in uso al concessionario; pertanto, il Comune non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti degli spazi.

Articolo 17 - Tariffe

1. Per l'uso degli spazi e' dovuto da parte degli utenti il pagamento delle tariffe stabilite con delibera della Giunta Comunale secondo i seguenti criteri:

- a. QUOTA PER USO LOCALI:

- Spazi espositivi e culturali; la quota e' determinata in base alla superficie del bene, al suo pregio artistico, alla sua ubicazione.
- Impianti Sportivi e Scolastici; la quota e' determinata in base alla superficie del bene, alla sua ubicazione, alla sua destinazione, alla capienza di spettatori.
- Locali comunali; la quota e' determinata in base alla superficie del bene, alla sua ubicazione, alla sua destinazione, al suo pregio artistico.

- b. QUOTA PER SPESE GENERALI DEI LOCALI:

- La quota e' determinata in base ai consumi presunti di acqua, luce, riscaldamento, telefono e pulizie.

- c. QUOTA PER SPESE DIVERSE:

- Tutte le altre spese del personale comunale eventualmente adibito all'iniziativa e del materiale fornito vengono addebitate a consuntivo sulla base dei reali oneri accertati.
- Le richieste presentate da associazioni, fondazioni, comitati ed altre persone fisiche e giuridiche che, svolgono attività senza scopo di lucro, non sono tenute al pagamento delle tariffe determinate secondo i criteri di cui al precedente comma.
- Il pagamento delle tariffe per l'uso degli spazi avviene prima dell'utilizzo dello stesso e secondo le modalità fissate nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 14. E' ammesso il versamento di quota in acconto e saldo a conclusione della manifestazione.

Articolo 18 - Vigilanza

1. Il Comune ha ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull'uso dello spazio e delle attrezzature nel corso della concessione temporanea.
2. A tal fine i concessionari sono obbligati a prestare la più ampia collaborazione ai funzionari del Comune o ai loro eventuali coadiutori e tecnici incaricati della vigilanza e del controllo, fornendo tutti i

chiarimenti che venissero richiesti ed esibendo le opportune documentazioni. Tale onere e' inserito nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 14.

3. In caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio di ulteriori provvedimenti e fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni arrecati, i concessionari debbono immediatamente ottemperare agli ordini che venissero impartiti dai Funzionari preposti alla vigilanza, pena la revoca immediata della concessione.

Articolo 19 - Revoca per motivi di pubblico interesse

1. 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.

Articolo 20 - Norme transitorie e finali

1. E' facoltà del Comune di non assegnare in uso i beni ed immobili Comunali;
2. Le norme del presente regolamento si applicano a tutti gli atti e contratti posti in essere a decorrere dalla sua entrata in vigore.
3. Entro 12 mesi dalla entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere riesaminati i rapporti a titolo gratuito alla luce delle nuove disposizioni per la loro conferma o per il loro adeguamento con particolare riferimento al canone di locazione e/o concessione di uso del bene.