



REGOLAMENTO COMUNALE PER CONCESSIONI,
ASSEGNAZIONI, CONVENZIONI DI PARTENARIATO E
ACCORDI CON ENTI E ASSOCIAZIONI SENZA FINE DI
LUCRO, FONDAZIONI COMUNALI PER LA VALORIZZAZIONE
DI AREE E BENI IMMOBILI A FINI SPORTIVI, RICREATIVI,
TURISTICO-RICETTIVI, CULTURALI, ASSISTENZIALI E
SOCIALI.

(approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 in data 30.03.2017)

Indice

ART. 1 - BENI COMUNALI	3
ART. 2 – CLASSIFICAZIONE E CONCESSIONE A TERZI	3
ART. 3 – CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI COMUNALI, ORGANISMI SENZA FINE DI LUCRO, ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO e di TUTELA AMBIENTALE.....	5
ART. 4 – CONCESSIONE LOCALI A SOGGETTI PUBBLICI.....	7
ART. 5 – CONCESSIONE IMPIANTI SPORTIVI E LOCALI EX SCUOLE E CENTRI CIVICI	7
ART. 6 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E/O FINALITA' REMUNERATIVE.....	8
ART. 7 – CONDIZIONI	9
ART. 8 – NORMA GENERALE	11

ART. 1 - BENI COMUNALI

Il Comune di Montepulciano è proprietario di un complesso di aree e beni immobili appartenenti, secondo la loro natura e finalità al demanio, al patrimonio disponibile ed indisponibile dell’Ente Locale.

ART. 2 – CLASSIFICAZIONE E CONCESSIONE A TERZI

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è di norma effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti nel Titolo III del Libro IV del Codice Civile e, più precisamente:

- Contratto di locazione (art. 1571 e segg. Cod. Civ.);
- Contratto di affitto (art. 1615 e segg. Cod. Civ.);
- Contratto di comodato (art. 1803 e segg. Cod. Civ.).

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica. I beni del patrimonio indisponibile sono 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. Tali beni sono concessi in uso a terzi 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, mediante concessione amministrativa. I beni del demanio comunale sono destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. 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 cui il bene è deputato. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categoria sopramenzionate e, cioè, patrimonio disponibile, patrimonio indisponibile e demanio comunale può con specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione) venire trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- L'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

L'Amministrazione definisce sulla base di propri progetti l'utilizzo delle aree e degli spazi a disposizione e l'utilizzo dei beni immobili di proprietà comunale e/o comunque nella disponibilità del Comune.

I beni suddetti possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzo, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione o altra Organizzazione che persegue propri fini, purché compatibili con l'interesse pubblico e coerenti con le finalità istituzionali del Comune.

La concessione in uso può riguardare due partizioni fondamentali:

- a) Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- b) Beni concessi per altre finalità.

Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe mediante apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile dell'area Tecnica, sulla base dei seguenti elementi essenziali di valutazione:

- Valore immobiliare del bene da concedere in uso;

- Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttività, residenziale, agricola, a servizio o altro;
- Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale economico e ambientale.

ART. 3 – CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI COMUNALI, ORGANISMI SENZA FINE DI LUCRO, ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO e di TUTELA AMBIENTALE

La concessione in uso di aree e beni immobiliari del patrimonio disponibile può inoltre avvenire nei riguardi di Associazioni e/o altri organismi, apolitiche e non aventi fine di lucro, Associazioni di Volontariato (L. 266/1991), Associazioni di tutela ambientale (L. 383/2000) Associazioni di valorizzazione identità locale e regionale, Fondazioni Comunali, Soggetti istituzionali per finalità di natura sportiva, ricreativa, sociale, promozionale, relazionale, servizi locali, turistica, culturale, educativa, promozione ambientale, qualità della vita, di solidarietà e di ospitalità. La concessione deve corrispondere ad un preciso progetto valutato di interesse per la Comunità Locale e rispondente ai valori fissati nello Statuto Comunale e ai valori fondamentali della Carta Costituzionale.

La concessione può avere per oggetto e prevedere forme di partenariato fra il Comune e l'Associazione per la crescita dei servizi ai cittadini, sul territorio comunale, secondo le finalità ed i requisiti richiesti per la sussidiarietà orizzontale e richiamati dall'art. 13 del TUEL 267/2000 e nello Statuto Comunale, con soluzioni organizzative e gestionali anche di carattere pluriennale, purché destinate alla valorizzazione del bene in uso, allo sviluppo, incremento, crescita degli ambiti di interesse locale con riferimento alla popolazione, alle famiglie, ai ragazzi, a categorie di cittadini di più ampia sensibilità, al territorio ed alle tradizioni locali, anche con il coinvolgimento della Pro Loco e/o delle Contrade, all'accrescimento del valore sociale ed economico/funzionale del bene di proprietà comunale, con ritorni in termini di interesse collettivo ed utilità pubblica.

L'iter amministrativo prende avvio con apposito avviso di manifestazione di interesse contenente le caratteristiche fondamentali dell'ipotesi di accordo, i criteri di individuazione della Associazione rispetto agli ambiti specifici di intervento, il radicamento sul territorio, la valorizzazione sulla base di specifico progetto. L'iter si conclude previo confronto con le diverse soluzioni e l'approfondimento con il soggetto/i ritenuto/i meritevole/i con proposta di convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale anche con soluzioni che prevedono investimenti a carattere pluriennale e piano economico-finanziario da approvarsi sulla base di valutazione di congruità da parte del servizio finanziario e tecnico del Comune e/o contributi finalizzati alla realizzazione di servizi ed attività di interesse locale secondo i principi della sussidiarietà orizzontale. Per progetti a carattere annuale e/o stagionale si provvede mediante convenzione di competenza della Giunta Comunale se con rilievo prevalentemente sociale e di competenza del Consiglio in caso di piano economico-finanziario. I criteri di individuazione dei soggetti sopraindicati riguardano:

- Il radicamento sul territorio comunale da almeno un triennio e l'apprezzamento locale;
- La natura dell'attività e la sua rilevanza, in termini sociali e di aggregazione;
- La struttura organizzativa anche con riferimento al numero degli iscritti, alle finalità espresse nello Statuto Sociale, all'assenza di situazioni debitorie;
- Il carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale è richiesta l'assegnazione, anche con riferimento a progetti di interesse a livello di Federazioni nazionali, regionali, adesioni a soggetti che operano per finalità di interesse pubblico generale riconosciuti sull'intero territorio nazionale o sovranazionale;
- Il diritto per l'A.C. di utilizzare l'immobile e/o l'area per finalità pubbliche;
- La natura apolitica e l'assenza di fini di lucro.

I soggetti così individuati – Associazioni, Fondazioni, Organismi privi di finalità lucrative, Associazioni di volontariato, Associazioni di tutela ambientale, Associazioni tradizionali locali, sportive, ricreative etc – possono essere assegnatari, previa deliberazione di Giunta Comunale, per le finalità sopra descritte, di beni immobili ed aree di proprietà comunale. In tal caso la stima viene equilibrata e graduata fino alla concessione gratuita (comodato) in ragione del progetto e delle finalità perseguite, sulla base di apposita stima a firma del settore

patrimonio del Comune di Montepulciano. La concessione in comodato gratuito si riconduce alla disciplina di cui all'art. 12 della Legge 241/90 s.m.i., con obblighi di pubblicazione e trasparenza.

ART. 4 – CONCESSIONE LOCALI A SOGGETTI PUBBLICI

La Giunta Comunale delibera su proposta del Responsabile dell'area tecnica la concessione di locali a favore di soggetti pubblici. La concessione avviene mediante convenzione contenente la disciplina delle modalità, termini e condizioni di uso dell'immobile nonché per la ripartizione delle spese di conduzione. Qualora la concessione preveda il finanziamento di spese di investimento a carattere pluriennale, con oneri riferiti ad impegni pluriennali e/o faccia riferimento a servizi pubblici o prestazioni o progetti per i quali siano da prevedere molteplicità e reciprocità di adempimenti anche a carico del Comune, la convenzione relativa è approvata in schema dal Consiglio Comunale, quale atto fondamentale. La concessione dei locali non può determinare oneri diversi e/o aggiuntivi a carico del Comune e l'uso degli stessi deve risultare equamente remunerativo per il Comune stesso in relazione alle finalità di interesse pubblico della concessione e della rilevanza sociale delle attività da svolgere all'interno dei locali, salva la valutazione di interesse pubblico per la concessione in comodato.

ART. 5 – CONCESSIONE IMPIANTI SPORTIVI E LOCALI EX SCUOLE E CENTRI CIVICI

In materia di concessione degli impianti sportivi comunali trovano applicazione le specifiche disposizioni, che qui si richiamano con valore integrante e sostanziale, fissate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 79 del 30 settembre 2010 e della Giunta Comunale con deliberazione n. 325 del 29 dicembre 2014, nonché le disposizioni di cui alla Legge 27 dicembre 2002 n. 289 e la Legislazione regionale in materia.

Resta prioritario il criterio di affidamento in favore delle Associazioni senza scopo di lucro, che operano sul territorio con riferimento alle singole Frazioni e/o Località, in ragione della natura delle stesse, dell'apprezzamento sociale, della continuità collaborativa sul piano istituzionale e del programma di manifestazioni annualmente proposto.

Compete alla Giunta Comunale l'approvazione delle relative convenzioni per la gestione degli impianti di cui trattasi. I canoni concessori, ove dovuti, debbono tener conto delle finalità sociali assicurate dall'Associazione nonché delle attività concretamente assicurate in favore della popolazione e/o categorie di essa, soggetti sensibili, opere e servizi di evidente vantaggio per la collettività. Compete al Servizio Patrimonio del Comune stabilire con apposita stima la misura del canone eventualmente dovuto.

L'affidamento dei locali dei centri civici avviene su proposta del settore patrimonio del Comune, previa ricognizione della situazione in essere. La procedura si esplicita nella manifestazione di interesse e nella valutazione comparativa per eventuali domande plurime sulla base di criteri appositamente approvati dalla Giunta che valorizzino l'apporto locale, la continuità, l'apprezzamento sociale e la collaborazione istituzionale in funzione di esigenze collettive diffuse, secondo i principi della sussidiarietà orizzontale. Dovrà altresì tenersi conto dell'esistenza di eventuali intese con il Comune, che hanno consentito la realizzazione e la gestione dei Centri Civici nel tempo, salvo le attività che, per loro natura, rivestono carattere commerciale.

ART. 6 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E/O FINALITA' REMUNERATIVE

Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale o comunque con finalità remunerative sono scelti previa deliberazione di Giunta Comunale, su proposta del settore patrimonio del Comune, di individuazione dei criteri generali, mediante procedura ad evidenza pubblica mediante pubblicazione di avviso/bando/invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o di pubblica utilità.

Nel caso di immobili di rilevante complessità e valore si procede mediante concessione o project che assicurino la valorizzazione del bene, del servizio, delle attività a vantaggio generalizzato anche in termini di recupero della piena funzionalità e/o riattivazione e/o realizzazione di nuove soluzioni e/o comunque anche in termini di accrescimento della qualità e quantità dei servizi di interesse generale per la qualità della vita e lo sviluppo socio-economico della Comunità Locale.

Si procede a trattativa diretta previo avviso pubblico e relazione tecnica giustificativa nelle ipotesi sotto descritte:

- Quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica
- Quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà comunale chiede l'affidamento in concessione o in locazione di altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o affidato in concessione o confinante con quest'ultimo, purché la superficie confinante non risulti superiore al 20%
- In presenza di rilevanti interessi pubblici espressamente relazionati e documentati, assicurando la salvaguardia della convenienza economica sulla base di offerta superiore alla perizia predisposta dal servizio tecnico comunale. L'interesse pubblico viene individuato dalla Giunta Comunale, sentita anche la commissione di riferimento, su specifica proposta del Responsabile dell'area comunale di competenza.

ART. 7 – CONDIZIONI

Gli atti di assegnazione in uso a terzi dei beni comunali, devono prevedere a carico dell'assegnatario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone di utilizzo (salva l'ipotesi di concessione in comodato);
- b) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- c) il pagamento delle utenze.

Per tutti i soggetti indicati nell'art. 3 mediante deliberazione della Giunta Comunale può essere prevista la possibilità di abbattere il costo delle utenze nella misura massima del 100% e/o il mantenimento della intestazione delle stesse al Comune per le particolari finalità sociali e sussidiarie dell'attività e delle manifestazioni da svolgere e nei casi di comprovata utilità pubblica.

I consumi delle utenze sono posti sotto la vigilanza del servizio tecnico comunale che, in caso di aumento di spesa evidente ed immotivato, è tenuto a segnalare tempestivamente il fatto alla Giunta Comunale per la valutazione circa i provvedimenti di decadenza da eventualmente adottarsi.

- d) L'assicurazione contro i danni a cose e persone;

- e) L'assicurazione della propria attività;

- f) La restituzione dei locali e/o aree concesse nella loro piena integrità e funzionalità;

- g) Idonea cauzione al Comune mediante versamento in contanti presso la Tesoreria comunale oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme di legge;

Nessun corrispettivo può essere riconosciuto all'assegnatario in caso di migliorie od incrementi di valore che non siano stati preventivamente richiesti e valutati, fatti oggetto di specifica deliberazione da parte della Giunta Comunale, su perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale. Migliorie ed incrementi di qualunque natura restano acquisiti alla proprietà comunale, fatte salve eventuali responsabilità per gli autori di abusi e/o opere non autorizzate e per ogni danno o intervento di ripristino.

In ogni caso, alla conclusione dei termini di assegnazione, tutti gli immobili e/o le aree concesse rientrano nella piena disponibilità del Comune e nella sua piena proprietà senza vincolo od obbligazione alcuna nei riguardi del concessionario, assegnatario e/o di eventuali terzi.

E' altresì obbligo dell'assegnatario, concessionario, utilizzatore usare dei beni comunali nel rispetto delle condizioni prescritte dalle disposizioni della Legge 46/90 e del D.Lgv. 81/2008 e smi mantenendo gli impianti a norma e in perfetta sicurezza e dando tempestiva comunicazione al Comune di Montepulciano – Ufficio

Tecnico, di eventuali disfunzioni.

L'inosservanza delle condizioni sopra descritte è valutata dalla Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico, ai fini della immediata revoca della concessione, assegnazione etc e salva ogni azione a tutela e risarcitoria del patrimonio comunale.

ART. 8 – NORMA GENERALE

La presente disciplina costituisce normativa di carattere generale, sostituisce ogni disposizione precedente, salve norme specifiche per singoli beni. Compete alla Giunta Comunale valutare il periodo di regime provvisorio da riconoscere alle assegnazioni, concessione etc in corso, ai fini della completa attuazione della presente regolamentazione della materia.

Il presente Regolamento Comunale viene pubblicato unitamente alla deliberazione consiliare di approvazione ed entra in vigore con la esecutività della deliberazione stessa. Ogni eventuale integrazione e/o interpretazione autentica resta affidata alla competenza del Consiglio Comunale. Il presente Regolamento viene obbligatoriamente richiamato con valore integrante negli atti di disposizione dei beni comunali interessati.