



**COMUNE
CAPANNORI**

**SERVIZIO SVILUPPO LOCALE E
PARTECIPAZIONE CIVICA**

Ufficio Patrimonio-Espropri-Ced

Tel. +39 0583/428216 - 0583/428232

0583/428311 - Fax +39 0583/428327

e-mail: p.stanghellini@comune.capannori.lu.it

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) - Italia(www.comune.capannori.lu.it)

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/6/2007

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 14/4/2011

CAPO I

Disposizioni Generali

Art. 1 OGGETTO

1.1 Il presente regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati di beni demaniali e patrimoniali indisponibili appartenenti all'Ente o nella disponibilità del Comune di Capannori, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, e di razionalizzazione delle risorse.

1.2 I beni oggetto di concessione sono quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili nell'inventario, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli artt. 822 e segg. del Codice Civile, ancorché non risultanti dall'inventario del Comune di Capannori, nonché quelli nella disponibilità del Comune.

Art. 2 TUTELA DEI DIRITTI DEMANIALI E PATRIMONIALI

2.1 La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art. 1 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

2.2 La concessione di cui agli articoli precedenti è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

2.3 Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

2.4 E' vietato all'Amministrazione concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento.

Art. 3 MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI

3.1 La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario. L'atto di concessione prevede:

- a) la durata della concessione;
- b) l'ammontare del canone concessorio;
- c) l'uso per il quale il bene viene concesso;
- d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- e) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario

3.2 L'Amministrazione Comunale procede alla concessione dei beni demaniali e del Patrimonio indisponibile mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi del successivo art.3.6. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei.

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

3.4 Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

L'offerta deve essere incondizionata e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli Artt. 21 e 38 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445.

L'autenticazione non è necessaria se la firma è apposta direttamente in presenza del dipendente addetto alla ricezione della domanda ovvero è allegata alla domanda la copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione Comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione Comunale non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

3.5 L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

3.6 Per l'individuazione del concessionario, in caso di canone annuale di mercato inferiore o uguale a euro 10.000, l'Amministrazione Comunale può prescindere dall'espletamento di apposita procedura concorsuale ad evidenza pubblica

3.7 In esecuzione dell'art. 3.6 Il Dirigente del Servizio Affari Generali - Ufficio Patrimonio è competente nella scelta del concessionario, in conformità alle linee di indirizzo politico approvate o delineate dalla Giunta e comunque nel rispetto dei requisiti di cui al presente regolamento.

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

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

Art. 4

REQUISITI SOGGETTIVI, CANONI AGEVOLATI

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

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

- a) Enti Pubblici
- b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro
- c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative
- d) Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale o sociale

4.3 Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione

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

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

Art. 5

DETERMINAZIONE DEL CANONE

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

5.2 Il canone ridotto, sulla base di quello di mercato viene calcolato e applicato nel seguente modo:

- Soggetti rientranti nella lettera a) e lettera b) dell'articolo 4.2 del presente regolamento:
Il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore del canone annuo di mercato.

- Soggetti rientranti nella lettera c) dell'articolo 4.2 del presente regolamento:
Il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato.

- Soggetti rientranti nella lettera d) dell'articolo 4.2 del presente regolamento:
Il canone annuo di concessione è pari al 70% del valore del canone annuo di mercato.

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

Art. 6
DURATA

6.1 La durata delle concessioni dei beni di cui sopra non può essere inferiore ad un anno e superiore a dodici anni.

6.2 La durata delle concessioni dei beni di cui sopra che saranno utilizzati per la realizzazione di impianti fotovoltaici con le finalità di cui al D.M. 19/2/2007 non potrà essere inferiore a venti anni e non superiore a trenta anni.

Art. 7
DECADENZA

7.1 Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a:

- ⇒ Mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
- ⇒ Riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
- ⇒ Mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista dal successivo art. 8;
- ⇒ Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- ⇒ Mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 9,5;
- ⇒ Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- ⇒ Mancata sottoscrizione del rinnovo contrattuale, concesso dal Dirigente Responsabile, nei termini comunicati al destinatario;
- ⇒ Mancata produzione della polizza Responsabilità Civile verso terzi e Incendio Rischio Locativo, di cui al successivo art. 8

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

Art. 8
GARANZIE CAUZIONALI

8.1 Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici in relazione al valore dell'immobile. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

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

- a) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese di primaria importanza esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n° 635
- b) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione di primaria importanza autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n° 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n° 175;

8.3 Il concessionario deve stipulare una polizza di Responsabilità Civile e incendio-rischio locativo, usufruendo se del caso della collaborazione con il competente Ufficio Assicurazioni e relativo Broker dell'Ente;

Art. 9
ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

9.1 Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

9.2 il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

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

9.4 Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui all'art.5 .

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

9.6 Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

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

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

Art. 10 **PENALITA'**

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

10.2 Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza di cui al precedente art. 7.

10.3 I termini e le comminatorie contenuti nel presente atto operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del concessionario.

Art. 11 **SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

11.1 Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti.

11.2 Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

CAPO II

Disposizioni Speciali

Art. 12

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

12.1 La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile del Dirigente responsabile del Servizio Affari Generali Ufficio Patrimonio.

12.2 Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.

Art. 13

INTERVENTI NON AUTORIZZATI

13.1 Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, fatto salvo quanto previsto all'articolo precedente, possono, se il caso, dare luogo all'applicazione della penale di cui all'art. 10. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.

13.2 Gli interventi non autorizzati legalmente che il Dirigente responsabile del Servizio Affari Generali - Ufficio Patrimonio reputa non migliorativi ma dannosi devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento, oltre al risarcimento dei danni.

13.3 Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione concedente provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento.

CAPO III

Concessione in comodato di beni immobili indisponibili

Art. 14

CONCESSIONE IN COMODATO

14.1 Il Comune, salvo quanto disposto dal precedente Art. 2.4, in conformità a quanto postulato dalla Legge in data 7 dicembre 2000 n° 383 può concedere in comodato il proprio patrimonio, non utilizzato per fini istituzionali, agli Enti Pubblici, alle associazioni di promozione sociale e alle

organizzazioni di volontariato previste dalla legge 11 agosto 1991, n° 266 per lo svolgimento delle loro attività

14.2 La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere in comodato una porzione del patrimonio dovrà essere valutato e approvato con singoli provvedimenti del Dirigente, tenendo conto dei requisiti di cui al punto 3.8.

14.3 Il comodato non potrà comunque avere durata superiore ad anni sei e non è comunque rinnovabile tacitamente

14.4 Il comodato in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art. 14.1 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

14.5 Il comodato in uso a terzi si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso

CAPO IV

Norme Transitorie e Finali

Art. 15

Entrata in vigore

15.1 Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della delibera di approvazione ed annulla ogni altra disposizione precedentemente adottata dall'Ente nelle materie dallo stesso disciplinate.

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

15.3 Il presente regolamento non trova applicazione per le concessioni della sala riunioni in quanto già regolamentate con deliberazione della Giunta Municipale n. 2085 del 4/10/1989.