



Comune di Casoria

Settore Patrimonio e Ambiente

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA

BENI IMMOBILI

del

*COMUNE DI CASORIA*

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 31/05/2013

## SOMMARIO

### SEZIONE I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 *Finalità ed ambito di applicazione*

### SEZIONE II

#### CONCESSIONI, LOCAZIONI ED AFFITTI

Articolo 2 *Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi*

Articolo 3 *Forme giuridiche di assegnazione dei beni*

Articolo 4 *Esonero per la fideiussione*

Articolo 5 *Oneri di manutenzione*

Articolo 6 *Divieto di mutamento di destinazione e sub concessione*

Articolo 7 *Rinuncia, decadenza e revoca della concessione*

Articolo 8 *Assegnatari dei beni immobili*

Articolo 9 *Procedimenti di concessione e locazione*

Articolo 10 *Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali*

Articolo 11 *Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale*

Articolo 12 *Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse*

Articolo 13 *Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello commerciale*

Articolo 14 *Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo*

Articolo 15 *Durata contrattuale*

Articolo 16 *Obblighi dell'assegnatario*

Articolo 17 *Assicurazione*

### SEZIONE III

#### IMPIANTI SPORTIVI

Articolo 18 *Oggetto e Finalità*

Articolo 19 *Classificazione degli Impianti oggetto del regolamento*

Articolo 20 *Modalità per l'assegnazione delle concessioni*

Articolo 21 *Condizioni particolari e durata della concessione*

Articolo 22 *Obblighi del Concessionario*

Articolo 23 *Tariffe*

### SEZIONE IV

#### MANUTENZIONE E PENALITÀ

Articolo 24 *Ambito di applicazione*

Articolo 25 *Manutenzione ordinaria e straordinaria*

Articolo 26 *Penalità*

### SEZIONE V

#### NORMATIVA TRANSITORIA

Articolo 27 *Entrata in vigore del presente regolamento*

Articolo 28 *Casi non disciplinati dal regolamento*

## SEZIONE I DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1

#### *Finalità ed ambito di applicazione*

1. il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Casoria, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità, di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. La materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e quella degli alloggi da assegnare per finalità di custodia non costituiscono oggetto del presente regolamento.

## SEZIONE II CONCESSIONI, LOCAZIONI ED AFFITTI

### Articolo 2

#### *Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi*

1. Il Comune di Casoria è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
  - a) Beni del demanio** comunale, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Essi sono: inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.
  - b) Beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c. e con esclusione delle aree ad uso pubblico soggette alla normativa di cui all'art. 5 della L. 281/70 e all'art. 63 del D.Lgs. 446/97 (Occupazione di suolo pubblico). Essi sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del codice civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.
  - c) Beni del patrimonio disponibile** non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche.
2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431.
3. Ciascun bene immobile appartenente alle prime tre categorie del comma precedente e sopra descritte, con eccezione dei beni culturali ed ambientali tutelati ai sensi della specifica normativa di riferimento, potrà essere trasferito, con provvedimento dell'Amministrazione Comunale, da una

categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso e della oggettiva situazione.

4. E' fatto divieto di concedere a terzi beni immobili comunali se sussistono esigenze di locali per gli uffici e i servizi comunali o se il Comune sostiene canoni locativi per le medesime esigenze a meno che si tratti di immobili non idonei agli scopi istituzionali. Se le esigenze sopravvengono successivamente alla concessione, la stessa potrà essere revocata con preavviso di mesi 3 (tre) senza che ciò comporti oneri aggiuntivi a carico del Comune.

### **Articolo 3**

#### ***Forme giuridiche di assegnazione dei beni***

1. L'utilizzo da parte di terzi di **beni patrimoniali disponibili** è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.);
- contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
- comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

2. La concessione di un bene in comodato, trattandosi di un negozio a titolo gratuito, è ammessa qualora ricorrano casi eccezionali o qualora sussistano motivi sociali o di pubblico interesse rapportati alle funzioni del Comune.

La concessione in comodato d'uso potrà avvenire solo a seguito di attenta valutazione comparativa tra i vari interessi in ffico, rimessa esclusivamente alla discrezionalità e al prudente apprezzamento dell'Ente, e che dovrà risultare da una chiara e d esauriva motivazione del provvedimento.

3. La concessione in uso a terzi **di beni demaniali e patrimoniali indisponibili** è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

4. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- a) la qualificazione giuridica del soggetto e l'individuazione delle finalità e degli interessi che lo stesso deve soddisfare;
- b) l'oggetto, gli obblighi ed gli oneri che assumono ed il corrispettivo della concessione;
- c) la durata e la possibilità di revoca della concessione per ragioni di pubblico interesse, senza che questo comporti il pagamento da parte del Comune di indennizzi o rimborsi di alcun genere;
- d) le sanzioni per il mancato rispetto degli obblighi ed oneri dell'assegnatario.
- e) l'importo della fideiussione bancaria che dovrà essere depositata a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali.

### **Articolo 4**

#### ***Esonero per la fideiussione***

1. L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale, potrà prevedere l'esonero dalla presentazione della fideiussione bancaria a garanzia degli obblighi contrattuali esclusivamente nei confronti di enti pubblici, società partecipate dal Comune o soggetti aventi particolari finalità pubbliche, il tutto da valutarsi comunque caso per caso in relazione a criteri di reciprocità e/o di evidente stabilità economica-patrimoniale del soggetto richiedente l'esenzione", verificando la convenienza reciproca (ad es. il bene pubblico conseguito) e la solidità economica del richiedente.

### **Articolo 5**

#### ***Oneri di manutenzione***

1. L'assegnatario provvede alla manutenzione ordinaria dell'immobile in analogia a quanto previsto dalle norme del codice civile in materia di locazione.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al comma precedente sono meglio specificati in un elenco allegato all'atto di concessione o al contratto di assegnazione dell'immobile.

### **Articolo 6**

#### ***Divieto di mutamento di destinazione e sub concessione***

1. E' fatto assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso o di sub assegnare o far gestire a terzi il bene oggetto della concessione senza autorizzazione comunale scritta, pena la decadenza della concessione.
2. L'utilizzo anche solo temporaneo del bene per finalità diverse da quelle previste nell'atto di concessione deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione

### **Articolo 7**

#### ***Rinuncia, decadenza e revoca della concessione***

1. L'Assegnatario può rinunciare alla concessione per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dall'assegnatario; l'assegnatario è sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.
2. Costituisce grave inadempimento, che darà luogo alla decadenza della concessione, l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente Regolamento e/o dal disciplinare di concessione. Costituiscono, altresì, motivo di decadenza l'eventuale realizzazione di interventi senza la preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi eventualmente realizzati senza autorizzazione dell'Ente.
3. L'Ente si riserva, pertanto, di rientrare in possesso della struttura data in uso, senza che questo comporti oneri o aggravii di alcun genere, in caso di negligenza o inadempienza dell'assegnatario.
4. I contratti di diritto privato riguardanti i beni del patrimonio disponibile dovranno prevedere clausole coerenti con i principi del presente articolo se ed in quanto compatibili con le disposizioni del Codice Civile.
5. L'Amministrazione comunale può disporre la revoca della concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, per mutamento della situazione di fatto, per valutazione dell'interesse pubblico originario ovvero per giusta causa, per inadempimento dell'assegnatario, per impossibilità sopravvenuta.

### **Articolo 8**

#### ***Assegnatari dei beni immobili***

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, e comunque nella disponibilità del Comune di Casoria, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente Locale.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- a) beni concessi per finalità commerciali;
- b) beni concessi per attività sociali e ricreative.

### **Articolo 9**

#### ***Procedimenti di concessione e locazione***

1. Normalmente la concessione e la locazione seguono la procedura dell'evidenza pubblica.
2. Nell'ipotesi, invece, che l'evidenza pubblica dia esito negativo, ovvero che nessuna offerta risulti appropriata, si procederà alla concessione in locazione mediante procedura negoziata, previo esperimento di gara ufficiosa.

### **Articolo 10**

#### ***Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali***

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'ufficio tecnico comunale che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso, secondo i parametri del valore venale in comune commercio;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate nell'art. 14 del presente regolamento.

### **Articolo 11**

#### ***Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale***

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, di norma attraverso procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.

2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto — concorso o forme selettive analoghe. La procedura concorsuale si può basare, ai fini della aggiudicazione, in base alle caratteristiche del rapporto da instaurare:

- a) esclusivamente sul prezzo (canone di locazione/concessione) rispetto al quale gli interessati potranno produrre offerte in aumento;
- b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, includendo, oltre al prezzo, se richiesto, l'esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene in oggetto, nonché la valutazione di progetti che prevedano una ottimale utilizzazione della locazione/concessione.

3. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.

4. Si procede a procedura negoziata:

- a) quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica ovvero nessuna offerta risulti appropriata. Le modalità di esperimento, della procedura saranno quelle stabilite al precedente art. 9 comma 2.
- b) quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con questo ultimo; la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
- c) in presenza di rilevanti interessi pubblici e previa salvaguardia della convenienza economica, che, di norma, è rappresentata da gradi di miglioramento dell'offerta rispetto al prezzo di perizia; l'interesse pubblico può essere individuato anche nell'apertura di un esercizio pubblico, in relazione al rapporto di esso con le strutture presenti nel Comune e il grado della domanda di questo servizio e/o di valorizzazione del proprio patrimonio.

### **Articolo 12**

#### ***Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività di cui all'art. 8 comma 2 lettera B "Beni concessi per attività sociali e ricreative"***

1. Possono, in particolare, essere assegnatari di beni immobili comunali:

- a) ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro, di cui alla Legge Regionale n° 11/2007, aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n° 266/1991;
- b) ai sensi dell'art. 32 della Legge 7 dicembre 2000, n. 383 e art. 15 della Legge Regionale n. 11 del 2007 le associazioni di promozione sociale, iscritte nel registro regionale.
- c) ai sensi del Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n°7 del 22/03/2012 le associazioni iscritte nell'Albo comunale delle Associazioni e del Volontariato.

2. Non è precluso alle associazioni di nuova formazione la possibilità di ottenere l'assegnazione degli immobili comunali predetti.

### **Articolo 13**

#### ***Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello commerciale***

1. I beni immobili di cui all'art. 2 da destinare ad attività sociali e ricreative, sono concessi con provvedimento del Responsabile del Servizio, previo atto d'indirizzo della Giunta Comunale, ove necessario, per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti, di cui all'art. 12 del presente regolamento, che presentino richiesta di ottenere spazi in base ad un'istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine d'importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini sociali, per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;

2. 11 Comune riserva, inoltre, una quota pari al 20% degli immobili ad uso diverso da quello commerciale da assegnare alle associazioni di nuova formazione, intendendosi per tali quelle iscritte in un periodo compreso tra 1 e 3 anni antecedente alla richiesta di assegnazione.

3. L'assegnatario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 e del D.Lgs. 81/2008 integrato dal D.lgs. n. 106 del 3 agosto 2009, adeguando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

4. Il Responsabile del servizio predisporrà l'istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

#### **Articolo 14**

##### ***Criteria di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo***

1. 1 soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali e le fondazioni aventi la qualifica formale di ONLUS possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o in ogni modo nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone di locazione o di affitto nei limiti percentuali di seguito indicati, previo atto deliberativo della Giunta comunale:

a) fino al 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze di pubblica assistenza, settori di attività di impegno di attività assistenziali e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" (ex art. 2 della L. 381/1991) ovvero almeno il 50% di persone "svantaggiate" (ex art. 4 della L. 381/1991)

b) fino all'80% per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale; per le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" (ex art. 2 della L. 381/1991) ovvero almeno il 50% di persone "svantaggiate" (ex art. 4 della L. 381/1991)

c) fino al 30% per tutte le associazioni, che non perseguono scopi di lucro, ma non iscritte nei appositi registri regionali e nazionali aventi prioritariamente sede nel Comune e che operino sul territorio comunale

2. La riduzione dovrà essere applicata tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:

a) collocazione geografica del bene immobile;

b) finalità sociali e di aggregazione nell'utilizzo del bene immobile anche a favore dello scambio di esperienze fra le varie fasce di età della popolazione;

c) disponibilità dell'utilizzo del bene immobile per manifestazioni di natura sociale, culturale e ricreativa.

#### **Articolo 15**

##### ***Durata contrattuale***

La durata massima del contratto, di norma, non può superare anni 2 (due) non tacitamente rinnovabile, salva l'applicazione dei termini diversamente stabiliti dalla legge in materia di **locazione**.

#### **Articolo 16**

##### ***Obblighi dell'assegnatario***

1. Sono a carico dell'assegnatario che ha in uso i beni comunali i seguenti obblighi ed oneri:

a. il pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;

b. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;



- c. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione straordinaria preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale in quanto previsto nella concessione o nel contratto.
- d. il pagamento delle utenze;
- e. il pagamento delle spese di gestione e di tutti i tributi di competenza;
- e. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
- g. la restituzione dei locali nella loro integrità e con le eventuali migliorie apportate con consenso dell'Amministrazione Comunale, salvo il normale deperimento d'uso, in contraddittorio.

2. I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Patrimonio e Ambiente per quanto di rispettiva competenza, l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti assegnatari.

3. L'assegnatario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 e del D.Lgs. 81/2008, adeguando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

4. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai tomini 1 e 3 del presente articolo comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti dell'assegnatario inadempiente.

#### **Articolo 17** **Assicurazione**

All'atto della stipulazione del contratto, il contraente dovrà produrre polizza assicurativa o fidejussione bancaria per i danni verso terzi derivanti dall'uso della struttura, sollevando in tal modo da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale ed a garanzia di eventuali danni prodotti all'immobile e a terzi.

### **SEZIONE III** **IMPIANTI SPORTIVI**

#### **Articolo 18** **Oggetto e Finalità**

1. La presente sezione ha per oggetto la disciplina delle forme di utilizzo e gestione di impianti e strutture sportive e relative pertinenze di proprietà dell'Ente o acquisiti in uso da terzi. Risponde alla finalità di promozione e di attuazione di interventi finalizzati a diffondere l'attività motoria-ricreativa-sportiva e a valorizzare l'uso pubblico degli impianti per il soddisfacimento degli interessi generali della collettività.

2. E' esclusa l'applicazione del presente regolamento alle palestre in uso agli Istituti Scolastici, in quanto disciplinato dal regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n°42 del 22/10/2012.

3. L'uso dei predetti impianti sportivi è aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive.

4. Per il perseguimento di tali finalità, l'Amministrazione Comunale promuove il coordinamento delle diverse realtà sportive operanti nel Comune e, per la realizzazione delle iniziative e degli interventi, può avvalersi della collaborazione del CONI e dell'Associazione sportiva anche attraverso l'affidamento in concessione di impianti sportivi comunali.

5. Ai fini del presente regolamento s'intende per:

- a) impianti senza rilevanza economica quelli che per caratteristiche, dimensioni e ubicazione sono improduttivi di utili o produttivi di introiti esigui, insufficienti a coprire i costi di gestione;
- b) impianti aventi rilevanza economica quelli che sono atti a produrre utili.

6. Spetta all'amministrazione comunale individuare gli impianti che producono utili, mediante idonea valutazione economica finanziaria dei medesimi.

7. Il Comune rilascia, ai soggetti individuati con le modalità degli articoli seguenti, la concessione in uso degli impianti sportivi, in via preferenziale, a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali, ai sensi del collima 24 e 25 dell'art. 90 della Legge 27/12/2002, n. 289, o loro raggruppamenti temporanei.

8. In caso di impianti sportivi aventi rilevanza economica, che, per dimensioni ed altre caratteristiche, richiedano una gestione di tipo imprenditoriale, i soggetti di cui al comma 7, devono dimostrare di possedere i requisiti imprenditoriali e tecnici necessari.

9. Ciascun soggetto può essere concessionario di un solo impianto sportivo.

#### **Articolo 19**

##### ***Classificazione degli Impianti oggetto del regolamento***

1. Al fine del presente regolamento gli impianti si distinguono in:

- a) Impianti, strutture e pertinenze di proprietà del Comune di Casoria;
- b) Impianti, strutture e pertinenze in uso da terzi.

2. Gli impianti sono divisi in due sottogruppi:

- a) Impianti di grandi e medie dimensioni e relative pertinenze di proprietà dell'Ente, dotati di servizi abilitati allo svolgimento di manifestazioni agonistiche anche con presenze di pubblico.
- b) Impianti di piccole dimensioni e le altre strutture sportive di proprietà del Comune.

#### **Articolo 20**

##### ***Modalità per l'assegnazione delle concessioni***

t Il Comune individua il concessionario per gli impianti di tipo a) e b) del comma 1 dell'art. 19, mediante procedura concorsuale preceduta da Avviso da pubblicarsi all' albo pretorio e sul sito web del concedente, sul Burc e sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana; possono essere utilizzate anche ulteriori forme di pubblicità, intendendosi per tali la pubblicazione su quotidiani e testate a tiratura nazionale.

2. Sono fatte salve le competenze della Stazione Unica Appaltante ai sensi della delibera n. 104 del 30.05.2011 del Commissario Straordinario del Comune di Casoria Dr.ssa Maria Rita Leonardi e della Convenzione relativa al conferimento delle funzioni della S.U.A., ivi contenuta.

3. Il bando pubblico individua:

- a) gli impianti da concedere in uso;
- b) le finalità perseguite;
- c) la durata della concessione;
- d) gli oneri gestionali;
- e) le modalità e termini per la presentazione delle richieste;

- f) i criteri di assegnazione che dovranno essere valutati mediante l'individuazione della proposta più vantaggiosa, valutabile in base ad elementi variabili secondo la tipologia dell'impianto.
- g) il vincolo di rendere possibile l'accesso alla Struttura a tutti i Cittadini che ne facciano richiesta; li) le modalità di gestione dell'impianto: dovrà essere sempre compresa la manutenzione ordinaria;
- i) la progettazione della gestione operativa dell'impianto specificando:
  - 1. orari, frequenze, stagionalità, programma di funzionamento impianti tecnici;
  - 2. corpo tecnico-sportivo (qualità volume);
- j) programma di attività *da* praticarsi in relazione ad almeno una delle seguenti fasce:
  - 1. agonistica;
  - 2. scolare agonistica;
  - 3. promozionale;
  - 4. altre iniziative sportive in favore delle fasce sociali più deboli.

## **Articolo 21**

### ***Condizioni particolari e durata della concessione***

1. La durata delle concessioni degli impianti di tipo a) e b) del comma 1 dell'art. 19 di norma è di anni 3 (tre) e comunque non eccedenti anni 9 (nove), salvo i casi esplicitamente previsti alla data di pubblicazione del relativo bando.
2. Alla scadenza della concessione, previo sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, il concessionario dovrà riconsegnare l'impianto essendo esclusa tassativamente la proroga tacita della concessione.
3. Il Comune, per gli impianti di tipo a) e b) del comma 1 dell'art. 19, si riserva la facoltà di utilizzare gli impianti per manifestazioni di interesse collettivo ed istituzionale, dandone tempestivo preavviso.
4. Alla scadenza della concessione le opere realizzate saranno acquisite gratuitamente al Patrimonio Comunale.

## **Articolo 22**

### ***Obblighi del Concessionario***

1. I rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed il Concessionario degli impianti e delle strutture di tipo a) e b) del comma 1 dell'art. 19, sono regolati dal disciplinare di concessione.
2. Il disciplinare dovrà contenere, in particolare, l'obbligo per il Concessionario di:
  - a) redigere, insieme ad un Funzionario del Comune, il verbale iniziale di consegna dell'impianto, attestante lo stato di conservazione e l'elenco delle attrezzature e suppellettili di proprietà dell'Ente o di beni dati in uso, da restituire a fine concessione;
  - b) eseguire lavori di manutenzione ordinaria della struttura e di tutti gli attrezzi in dotazione;
  - c) redigere verbale e piano di avanzamento del progetto di eventuali interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, purché i lavori siano accessori rispetto alla prestazione principale (godimento del bene) con indicazione su modalità e tempi di attuazione;
  - d) gestire l'impianto per il soddisfacimento del pubblico interesse, rendendo possibile l'accesso alla Struttura da parte di tutti i Cittadini che ne facciano richiesta;
  - e) corrispondere il canone annuo;
  - f) trasmettere annualmente, entro la fine del mese di aprile, al Comune una scheda di rilevamento statistico riguardante l'andamento delle attività, la frequenza degli utenti, le iniziative svolte e gli eventuali interventi di miglioramento apportati;

- g) vigilate sull'osservanza, da parte di tutti gli utenti, delle norme del regolamento igienico sanitario;
- h) consentire in ogni momento e senza preavviso visite ed ispezioni all'impianto da parte di tecnici e funzionari dell'Amministrazione Comunale a ciò incaricati e fornire ad essi tutte le informazioni relative alla gestione dell'impianto;
- i) redigere il documento di rischio con nomina del R.S.P.P. (Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione) per l'attività che si svolge, laddove previsto;
- j) contrarre polizza di assicurazione a copertura di eventuali danni a terzi per tutto il periodo della concessione con idoneo massimale;
- k) contrarre polizza assicurativa, pari al valore di mercato dell'immobile, a copertura di eventuali danni procurati agli impianti, attrezzi, accessori ed arredi di proprietà del Comune;
- l) costituire cauzione o contrarre polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, nelle forme dell'art. 113, comma 2, del D.Lgs. 163/2006 e succ. mod. ed integr., in favore del Comune, pari almeno a due annualità di canone determinato ai sensi dell'art. 10 del presente regolamento, anche se non dovuto o dovuto in misura ridotta, a garanzia di eventuali danni agli impianti, attrezzi, accessori ed arredi di proprietà del Comune che saranno riscontrati al momento della riconsegna dell'immobile all'Ente ancorché a garanzia di canoni non versati dal concessionario;
- m) intestare a proprio nome i contratti per la fornitura di energia elettrica, acqua e prodotti per il riscaldamento;
- n) il concessionario dovrà inoltre provvedere al pagamento delle Tasse/Tariffe relative allo smaltimento rifiuti e di tutti i tributi di competenza;
- o) mettere l'impianto a disposizione gratuita per manifestazioni gestite dall'Amministrazione Comunale, la cui data dovrà essere concordata nel rispetto delle attività già programmate e confermate almeno 15 giorni prima dell'effettivo svolgimento senza che comporti oneri aggiuntivi a carico dell'Ente Comunale;
- p) riconsegnare l'impianto in perfetto stato di agibilità, previo verbale di riconsegna a cura dell'Ufficio tecnico comunale;
- q) in caso di danni causati all'immobile comunale, l'affidatario (concessionario, conduttore, comodatario, ecc.) sarà obbligato al ripristino dello *status qua ante* a proprie spese;
- r) richiedere l'assenso preventivo, obbligatorio e vincolante da parte dell'Amministrazione comunale sulle eventuali tariffe da applicare all'Utenza;
- s) esporre in maniera visibile, all'interno e all'esterno della struttura, apposite tabelle indicanti:
  1. la scritta "COMUNE DI CASORIA — IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE";
  2. il calendario di utilizzo;
  3. le tariffe convenzionali praticate.
  4. Tutte le forme di pubblicità all'interno della struttura dovranno essere concordate preventivamente con l'Amministrazione comunale.

3. L'Ente si riserva, pertanto, di rientrare in possesso della struttura data in uso, senza che questo comporti oneri o aggravii di alcun genere, in caso di negligenza o inadempienza dell'assegnatario.

### **Articolo 23** **Tariffe**

1. Ai fini del presente regolamento, al concessionario viene imposto di prevedere:
  - la) una tariffa agevolata, con una riduzione pari al 20 % per i residenti del Comune di Casoria con reddito, una riduzione del 50% per i residenti senza reddito e una riduzione del 70%, sempre per i residenti che abbiano una invalidità civile pari almeno al 74%;
  - lb) La tariffa è approvata dall'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 22 co. 2 lettera q) del presente regolamento
  
2. Con riferimento agli impianti di tipo di tipo a) e b) del comma 1 dell'art. 19, direttamente gestiti dal Comune, per l'uso degli stessi verranno deliberate tariffe sulla base del valore della struttura,

delle relative attrezzature in dotazione, delle spese gestionali sostenute e delle agevolazioni innanzi contemplate.

3. Le tariffe andranno applicate in rapporto all'utilizzo.

## **SEZIONE IV MANUTENZIONE E PENALITA'**

### **Articolo 24 Ambito di applicazione**

Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli immobili comunali disciplinati nel presente regolamento, qualsiasi siano le modalità di affidamento a terzi,

### **Articolo 25 Manutenzione ordinaria e straordinaria**

1. Sarà onere del Settore di competenza provvedere annualmente alla verifica dello stato della manutenzione ordinaria e dell'eventuale manutenzione straordinaria dell'immobile, redigendo apposita relazione scritta.
2. Entro la fine del mese di dicembre di ciascun anno viene trasmesso all'amministrazione comunale da parte dell'assegnatario il rendiconto dei lavori di manutenzione effettuati nell'anno corrente e contestualmente il programma dei lavori di manutenzione relativo all'anno successivo.
3. Entro 60 giorni dal ricevimento del rendiconto e del programma, l'amministrazione comunale comunicherà l'avvenuta ricezione della documentazione, riservandosi di segnalare all'assegnatario le eventuali differenze tra i lavori accertati in sede di sopralluogo e quelli documentalmente dichiarati dal medesimo.

### **Articolo 26 Penalità**

1. Salvo quanto previsto dalla legislazione civile, penale ed amministrativa, oltre a quanto disposto nei precedenti articoli in materia sanzionatoria, per gli inadempimenti ed inosservanze del presente regolamento, si applicano, previa contestazione le seguenti penali:
  - a) la mancata restituzione dell'immobile alla scadenza della concessione o del contratto determinerà l'applicazione di una penale giornaliera pari al 5% del canone mensile; per gli immobili concessi ad uso gratuito si applicherà una penale giornaliera pari ad euro 25;
  - b) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del complesso sportivo o di sue parti, si applicherà una penale giornaliera pari ad euro 250;
  - c) per opere di manutenzione e pulizie ordinarie e programmate non effettuate si applicherà una penale pari al 10% del valore delle medesime;
  - d) per ingiustificata non ammissione di soggetti all'utilizzazione del complesso sportivo o di sue parti si applicherà una penale pari ad euro 50 se l'esclusione riguarda la singola persona fisica ed euro 100 se si riferisce a soggetti diversi dalle persone fisiche.
2. In tutti i casi in cui è previsto l'obbligo di un risarcimento danni o il pagamento di penali, il pagamento deve essere effettuato entro e non oltre 30 giorni dalla data di notifica dell'intimazione; in caso contrario, l'amministrazione ha diritto di incamerare direttamente in via amministrativa la cauzione, che nel termine di 30 giorni deve essere reintegrata dal concessionario, pena la

decadenza della concessione.

## SEZIONE V NORMATIVA TRANSITORIA

### **Articolo 27**

#### ***Entrata in vigore del presente regolamento***

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività dell'atto consiliare di approvazione.
2. Con l'entrata in vigore del Regolamento sono abrogate tutte le norme con esso contrastanti.

### **Articolo 28**

#### ***Casi non disciplinati dal regolamento***

1. Per quanto non espressamente previsto dal Regolamento, troveranno applicazione:
  - le Leggi nazionali e regionali;
  - lo Statuto comunale;
  - il Regolamento dei contratti, approvato con Delibera n. 191 dell'11.07.2007 della Commissione Straordinaria;
  - il Regolamento di contabilità,
2. Per gli immobili per i quali l'assegnatario non ha sottoscritto la precipua convenzione, si procederà alla stipula del relativo negozio giuridico ai sensi del presente regolamento.