

COMUNE DI SANTO STEFANO LODIGIANO

PROVINCIA di LODI



REGOLAMENTO CONCESSIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con delibera del Consiglio Comunale N° 4 del 24.01.2022
come modificato con delibera Consiglio Comunale n. 30 del 28.05.2022

INDICE REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANTO STEFANO LODIGIANO

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Finalità ed oggetto

Articolo 2 - Uso dei beni immobili comunali

Articolo 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Articolo 4 - Determinazione dei corrispettivi e Durata

Articolo 5 - Attribuzione delle competenze gestionali ai Dirigenti responsabili

CAPO II

CONTRATTI E CONCESSIONI RELATIVA A IMMOBILI COMUNALI.

Articolo 6 - Beni ad uso abitativo

Articolo 7 - Beni ad uso non abitativo

Articolo 8 - Fondi agricoli

Articolo 9 - Concessioni gratuite e comodati

Articolo 10 - Subconcessione/Sublocazione/Subcomodato immobili ricevuti in uso all'Amministrazione Comunale

Articolo 11 - Obblighi del Concessionario, del Conduttore, del Deponente, dell'Affittuario o Comodatario

Articolo 12 - Modalità di scelta del contraente

CAPO III

IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

Articolo 13 - Principi e finalità

Articolo 14 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione

Articolo 15 - Requisiti inerenti l'attività

Articolo 16 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del Terzo Settore

Articolo 17 - Richieste di concessione in uso per periodi brevi per manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza, etc.

Articolo 18- Scioglimento del rapporto contrattuale

CAPO IV

CONCESSIONE IN USO IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE

Articolo 19 - Oggetto

Articolo 20 - Principi generali, Finalità e soggetti ammessi

Articolo 21- Modalità di gestione dell'impianto

Articolo 22 - Criteri di assegnazione

Articolo 23 - Modalità e Procedura di affidamento

Articolo 24 - Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi

Articolo 25 - Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi

Articolo 26 - Canone di concessione

Articolo 27 - Cause di revoca della convenzione e modifica canone

Articolo 28 - Relazione annuale sulla gestione degli impianti sportivi

Articolo 29 - Obblighi dell'Amministrazione

Articolo 30 - Obblighi del gestore in caso di concessione dell'impianto

Articolo 31 - Lavori di miglioramento degli impianti

Articolo 32 - Norme particolari

Articolo 33 - Forme di utilizzazione eccezionali

Articolo 34 - Disposizioni transitorie e di rinvio

Articolo 35 - Entrata in vigore

Art. 1

Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi, anche nelle forme dei singoli contratti di comodato, deposito, locazione e affitto, dei beni immobili appartenenti al Comune di Santo Stefano Lodigiano, secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Art. 2

Uso dei beni immobili comunali

1. Il Comune di Santo Stefano Lodigiano è proprietario di un complesso di beni immobili classificati 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. 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 a cui il bene è destinato. Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile.

b) beni del patrimonio indisponibile, 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.

Appartengono a detta categoria gli immobili di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile.

Tali beni sono concessi in uso 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, con concessione amministrativa.

c) beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione di diritto privato.

I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato.

Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Beni soggetti a regime di demanio e del patrimonio indisponibile

a. L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è consentito allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico, proprie dell'Amministrazione Comunale.

b. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nelle forme della concessione amministrativa su conforme atto deliberativo della Giunta Comunale.

c. La concessione ha la durata non superiore a tre anni e può essere sempre revocata per sopravvenuti interessi dell'Amministrazione Comunale.

d. Il canone concessorio è determinato sulla base di una perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed aggiornato automaticamente e annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT.

2. Beni patrimoniali disponibili

La concessione in uso 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:

a) Contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.);

b) Contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.);

c) Contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.);

d) Contratto di deposito (artt. 1766 e ss. C.C.).

Verranno predisposti al tal fine i contratti tipo, da sottoporre a periodica revisione, per effetto di eventuali modifiche di disposizioni normative.

Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.

Articolo 4

Determinazione dei corrispettivi e Durata

1. Nella stipula dei contratti di locazione o affitto o deposito o concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è calcolato in base alle tariffe deliberate annualmente dalla Giunta Comunale, determinate in base ai valori di mercato, per beni di caratteristiche analoghe e commisurate alla tipologia del bene.
2. La disciplina delle locazioni a uso diverso dall'abitazione varia a sua volta a seconda della destinazione dell'immobile o meglio dell'attività che in concreto viene svolta nell'immobile locato (attività industriali, commerciali, artigianali, di lavoro autonomo; attività assistenziali, etc.) Per questo tipo di locazioni, la durata minima del rapporto è stabilita in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.
3. Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Articolo 5

Attribuzione delle competenze gestionali ai responsabili

1. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è imputata al Responsabile dell'ufficio Tecnico, la ricognizione, l'acquisizione, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari, a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:
 1. concessioni attive e passive di unità immobiliari/aree non funzionalmente connesse alle attività esercitate dagli altri Servizi;
 2. stipula, modifica, cessazione dei contratti aventi ad oggetti immobili comunali;
 3. concessione sgravi, esenzioni, riduzioni dei canoni;
 4. assegnazioni e revoche di locali per uffici comunali;
 5. approvazione ovvero diniego per subconcessioni/sublocazioni/subcomodati/cessione del Contratto
 6. concessioni di servitù, attive e passive;
 7. servitù di pubblico passaggio;
 8. concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficaria;
 9. azioni di tutela della proprietà comunale;
 10. attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà comunale;
 11. procedure di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 comma secondo D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e procedimento derivante dalla richiesta di autorizzazione alla concessione/locazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico artistico.
2. Tutti i Servizi che, nell'ambito delle loro funzioni, pongano in essere atti di rilevanza patrimoniale, sono tenuti a trasmettere, senza indugio, al Responsabile Finanziario gli atti, ai fini del rendiconto e dei conseguenti adempimenti, anche tramite l'aggiornamento, per quanto di propria competenza, della relativa anagrafe patrimoniale, entro l'anno solare.

CAPO II

CONTRATTI E CONCESSIONI RELATIVI A IMMOBILI COMUNALI

Articolo 6

Beni ad uso abitativo

1. L'assegnazione e la gestione contrattuale dei beni ad uso abitativo, sono disciplinati dalle norme vigenti ed in particolare dalla Legge n. 431/1998 e dalla disciplina di cui alla legge Regione Lombardia n. 1/2000 e s.m.i..

Articolo 7

Beni ad uso non abitativo

1. Il Responsabile competente effettua la ricognizione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale, al fine di individuare le proprietà disponibili ad essere alienate, concesse in deposito, comodato, affitto o locate e provvede alla determinazione del canone base applicabile a ciascuna unità locabile.
2. Le attività svolte nelle unità locate devono essere compatibili con la sua destinazione d'uso urbanistica e catastale. Nel caso in cui sia necessaria una modifica delle stesse ai fini dell'esercizio dell'attività del Conduttore o Concessionario egli vi provvederà, a sue spese, durante l'esecuzione del contratto.
3. La concessione può essere a carattere annuale, mensile, settimanale e/o oraria in virtù delle proposte avanzate ovvero alle necessità/disponibilità dell'Ente e comunque non oltre gli anni 4 (quattro).

Articolo 8

Fondi agricoli

1. I terreni rurali siti in zona agricola e zone annesse possono essere concessi in affitto, con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 e s.m.i..

Articolo 9

Concessioni gratuite e comodati

1. In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuitamente ovvero con canone ridotto nella misura non superiore all'80% del valore della locazione. Potranno fare domanda di fruizione di tali eccezionali condizioni esclusivamente i soggetti svolgenti attività non aventi fini di lucro ovvero enti, anche con finalità di lucro, che prestino gratuitamente la propria opera alle fasce più deboli della popolazione, senza gravare di tale benefit la rimanente utenza.

2. Il comodato e la concessione gratuita prevedono un apposito accordo tra le parti, ove si andranno a definire i caratteri essenziali dello stesso (a titolo esemplificativo e non esaustivo: regolamentazione delle utenze, degli orari di fruizione, ecc...).

3. Possono essere poste a carico del Comodatario o Concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura, necessarie per l'esercizio delle attività previste dal Comodatario o Concessionario. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione che li regolerà con apposito disciplinare, se necessario e/o opportuno.

4. Le opere di miglioria, eventualmente realizzate dal Comodatario o Concessionario, divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza diritto a risarcimento o rimborso spese alcuno. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.

5. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in pristino a fine del rapporto, o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del Comodatario o Concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di rimessa in pristino.

6. Qualora pervengano più richieste per lo stesso immobile, a parità di requisiti, l'ordine di assegnazione avverrà in ragione della cronologia delle richieste pervenute, rilevabili dal numero di protocollo a ciascuna di esse assegnato.

Articolo 10

Subconcessione/sublocazione/subcomodato/cessione del Contratto

1. I beni immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione Comunale (in concessione/locazione/comodato) possono essere affidati in uso a terzi in sublocazione, subcomodato ovvero cessione di contratto, previa autorizzazione dell'Amministrazione, da formalizzare, a seguito di apposita richiesta, con atto del responsabile incaricato.

2. La sublocazione/subconcessione/cessione del contratto, quando è ammessa, a insindacabile parere del responsabile preposto, è prevista con il recupero di tutte le spese sostenute dal Comune (canoni, spese condominiali, utenze, spese comunali indirette).

3. In caso di ammissione alla subconcessione/subcomodato/cessione del contratto sono a carico del subentrante le spese accessorie inerenti l'immobile, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare, all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.

Articolo 11

Obblighi del Concessionario, del Conduttore, del Deponente, dell'Affittuario o Comodatario

1. Le concessioni e i contratti di locazione, deposito, affitto, comodato, subconcessione, subcomodato e sublocazione, dei beni comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico dell'utilizzatore:

- a. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, se non altrimenti previsto;
- b. l'obbligo, entro termini stabiliti al contratto di riferimento, di esecuzione dei lavori che il Concessionario, del Conduttore, del Deponente, dell'Affittuario o Comodatario ha dato la disponibilità ad effettuare, con la relativa tempistica/cronoprogramma.
- c. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato, qualora così concordato.
- d. l'instestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze (TARI inclusa) ovvero il rimborso delle stesse (se del caso pro quota) al Comune, salvo diversa pattuizione tra le parti. Nel caso in cui sia possibile tecnicamente, il titolare di concessione/contratto è tenuto ad installare o volturare, a proprio carico, i contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia e per l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio.

- e. il pagamento delle spese di gestione, comprese le eventuali spese inerenti le parti comuni. E' possibile, da parte dell'Amministrazione, la determinazione di quota forfetaria di spesa per consumi ovvero pattuire diverse condizioni di carico spese.
 - f. la stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso.
 - g. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
 - h. garantire, ad ogni utilizzo, la pulizia e l'ordine dei locali.
 - i. divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
2. il divieto di ivi stabilire la propria sede legale.
 3. Il Concessionario, del Conduttore, del Deponente, dell'Affittuario o Comodatario è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati all'immobile o agli arredi, eventualmente già presenti, durante il periodo d'uso.
 4. Il Concessionario, del Conduttore, del Deponente, dell'Affittuario o Comodatario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel periodo d'uso in connessione alle attività svolte.
 5. Il Concessionario, del Conduttore, del Deponente, dell'Affittuario o Comodatario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008 e s.m.i., adeguando e mantenendo gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
 6. Il Concessionario, del Conduttore, del Deponente, dell'Affittuario o Comodatario, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 e s.m.i., in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 e s.m.i. (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 e s.m.i. (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

Articolo 12

Modalità di scelta del contraente

1. Le concessioni e i contratti con i quali l'Amministrazione Comunale concede in uso, in locazione, in deposito, in affitto ovvero comodato i propri beni immobili seguono le procedure previste dal D.Lgs 50/2016.
2. L'aggiudicazione avviene in prevalenza con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
3. Il bando definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto:
 - a) del progetto per l'utilizzo dell'immobile;
 - b) del maggior canone offerto, in relazione al prezzo posto a base d'asta;
 - c) il valore sociale perseguito dal proponente.
4. Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori definiti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico a seguito di perizia di stima degli immobili stessi.

CAPO III

IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

Articolo 13

Principi e finalità

1. Il Comune di Santo Stefano Lodigiano, riconosce il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente.
2. Il sostegno del terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale riconosce che la concertazione dell'ente pubblico con il c.d. Terzo Settore non si presta ad essere ricondotta a semplici schemi, trattandosi di una realtà sociale, economica e culturale in continua evoluzione.
Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:
 - a) razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
 - b) contemperare le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quello di sostenere l'attività di

associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune e ritenuti meritevoli di tutela e promozione.

c) favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:

- ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;
- favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

Articolo 14

Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Possono essere concessionari di beni immobili comunali:

- a) Ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 383 del 07.12.2000 e s.m.i., le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro Regionale;
 - b) Le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
 - c) Le Associazioni iscritte Albo Comunale delle libere forme associative e non aventi scopo di lucro;
 - d) Ogni altra forma di Associazione/Organizzazione o Comitato iscritta ad albi Nazionali e/o Locali non aventi scopo di lucro;
 - e) A prescindere dalla forma giuridica assunta, ai sensi dell'art.11 del D. Lgs. 4/12/1997 n.460, le ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;
 - f) Ogni altro Ente Non Commerciale il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro, il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione, la democraticità della struttura, l'obbligo di redazione del bilancio, l'obbligo di devoluzione del patrimonio ad altri enti non commerciali svolgenti attività in settori analoghi in caso di scioglimento.
2. Le realtà del terzo settore che abbiano in corso una procedura d'iscrizione ad uno degli albi sopra indicati potranno comunque presentare richiesta d'assegnazione locali, purchè allegghino una dichiarazione di avvenuta richiesta d'iscrizione all'albo regionale e purchè s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione all'albo, una volta ottenuta.

Articolo 15

Requisiti inerenti all'attività

1. Le organizzazioni, così come individuati al precedente art. 14, possono essere assegnatarie di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione ovvero esenzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 4 del capo I, secondo le finalità perseguite aventi:

- a) finalità socio-sanitarie e assistenziali;
- b) finalità culturali;
- c) finalità sportive, del tempo libero e socio-ricreative;
- d) di tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- e) di tutela dei diritti civili;
- f) di protezione civile.

Articolo 16

Criteri di riduzione per la determinazione del canone per attività nel campo del Terzo Settore

1. La rideterminazione del canone, come calcolato ai sensi dell'art. 4 del Capo I, potrà essere valutata sulla base delle seguenti condizioni agevolative:

- Riduzione fino al 50 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore (così come individuati dall'Art.14) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, alle persone con disabilità, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
- Riduzione fino al 25 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che svolgono attività con elevato grado di sussidiarietà di compiti rispetto a quelli propri dell'Amministrazione comunale.
- Riduzione fino al 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo.

Le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al 80 % e le istanze devono essere sottoposte, caso per caso, al Responsabile competente, che ne dichiara l'ammissibilità.

2. Il Responsabile competente, in casi di particolare radicazione e impegno a favore del territorio, di rilevanza sociale, culturale e ricreativa per soggetti del Terzo Settore che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura e del protagonismo giovanile, dell'istruzione e dello sport/tempo libero, previa richiesta scritta, può

estendere la riduzione fino al 100%.

Sarà inoltre possibile valutare la riduzione del 100% del canone concessorio a fronte dell'impegno, da parte del Concessionario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria durante tutto il periodo della durata della concessione.

Articolo 17

Richiesta di concessione in uso per periodi brevi per manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza etc...

1. Nel caso di concessione in uso di locali appartenente al patrimonio indisponibile dell'ente per brevi periodi, ai fini di manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Responsabile competente almeno 30 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività. Tale richiesta dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante del soggetto organizzatore ovvero un rappresentante dell'iniziativa e dovrà indicare l'attività che si intende svolgere.

In tal caso, qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse, in ragione del numero di protocollo assegnato.

2. In ogni caso avranno la priorità le manifestazioni, mostre o iniziative, aventi interesse per l'intera cittadinanza.

4. La durata di tali concessioni non potrà di norma superare complessivamente i 30 (trenta) giorni.

5. Qualora sussistano i requisiti di gratuità ovvero riduzione del canone di concessione, così come previsto all'Articolo 16, il richiedente deve farne espressa richiesta nella istanza prodotta. Il Responsabile di competenza non è tenuto a procedere d'ufficio. Nel caso in sia omessa la richiesta, si prevede il pagamento di un'indennità giornaliera, quantificata con le modalità determinate nell'art. 4, opportunamente computata rispetto al periodo di occupazione dichiarato.

6. Anche per le concessioni di breve durata, l'onere della sicurezza è a carico dei concessionari.

Articolo 18

Scioglimento del rapporto contrattuale

1. Si verifica la decadenza della concessione qualora il soggetto assegnatario:

a) non rispetti uno o più degli obblighi di cui all'articolo 11;

b) venga sciolto;

c) non eserciti alcuna attività per almeno un anno;

d) in caso di cessione non autorizzata dei locali, anche in parte, a terzi;

e) nel caso in cui i locali stessi vengano usati per scopi diversi da quelli appalesati negli accordi con l'Amministrazione;

f) nel caso in cui nei locali non vengano eseguiti i lavori o la manutenzione concordata;

g) qualora i locali in uso siano stati gravemente danneggiati e non si sia provveduto al ripristino degli stessi;

h) per morosità oltre i sei mesi;

i) per gli enti dichiaratisi senza fini di lucro, rilevare lo stesso. Nel predetto caso, l'Amministrazione comunale si adopererà per riscuotere i canoni, dalla stipula all'emersione del lucro, oltre oneri ed interessi, fraudolentemente non corrisposti.

CAPO IV

CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLO STADIO COMUNALE

Articolo 19

Oggetto

1. Il presente capo disciplina nello specifico le modalità di affidamento dello stadio comunale, realizzato per un uso prevalentemente sportivo e attrezzato per una o più attività sportive, esercitate anche a livello agonistico al fine di migliorare, attraverso il coinvolgimento dell'associazionismo sportivo, la qualità dei servizi e ottimizzare i costi di gestione.

Articolo 20

Principi generali, Finalità e Soggetti ammessi

1. Il Comune di Santo Stefano Lodigiano (LO) con gli articolo che seguono intende disciplinare la gestione e l'uso del campo sportivo comunale "On. Egidio Carenini" che consta di:

- n.1 campi da gioco con superficie in erba

- spogliatoi

- tribune

- servizi di supporto/pertinenze (escluso bar e parco giochi).

2. Gli impianti sportivi comunali e le attrezzature in essi esistenti sono improntati alla massima fruibilità da parte di cittadini, di associazioni e società sportive, di federazioni ed enti di promozione sportiva e di scuole, per la pratica di attività sportive, ricreative e sociali volte a favorire e valorizzare la cultura dell'associazionismo sportivo, espressione del territorio, e senza finalità di lucro. Più soggetti potranno fare istanza a condizione che individuino formalmente un responsabile, che sarà l'unico referente per l'Amministrazione comunale, anche ai fini degli obblighi e delle responsabilità inerenti e conseguenti la concessione, il quale dovrà a sua volta accettare formalmente la designazione e gli obblighi che ne derivano.

2. La concessione degli impianti sportivi comunali è finalizzata a realizzare obiettivi di economicità complessiva.

3. L'Amministrazione comunale tende alla realizzazione delle seguenti finalità specifiche, che considera di rilevante interesse pubblico:

- a) concorrere alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dai complessi sportivi;
- b) dare piena attuazione all'articolo 8 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive, operanti sul territorio comunale;
- c) realizzare, in ossequio al principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione di servizi a valenza sociale con la collaborazione di soggetti quali, tra le altre, associazioni e società sportive dilettantistiche;
- d) concorrere alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione e con le attività di altre associazioni;
- e) ottenere una conduzione economica degli impianti che favorisca una riduzione progressiva degli oneri a carico dell'Amministrazione.
- f) valorizzare il patrimonio impiantistico comunale attraverso la realizzazione di lavori di manutenzione, adeguamento, miglorie degli impianti sportivi dati in concessione.

Art. 21

Modalità di gestione dell'impianto

1. L'Amministrazione comunale può gestire direttamente il campo sportivo comunale, oppure, per ragioni di opportunità e convenienza, può conferirlo in concessione a terzi mediante convenzione.

2. La convenzione stabilisce i criteri d'uso dell'impianto, le condizioni giuridiche ed economiche della gestione, nel rispetto delle finalità e dei criteri contenuti nel presente regolamento, stabilisce, altresì, le modalità ed i criteri per il monitoraggio dei costi e dei benefici.

3. La convenzione è improntata alle seguenti priorità:

- a) salvaguardia dell'impianto sportivo;
- b) rispetto degli standard tariffari previsti per l'uso dell'impianto, diversificati per livello e tipo d'utenza;
- c) promozione sportiva sul territorio e ottimizzazione dell'utilizzo dell'impianto.
- d) uso pubblico dell'impianto.

4. La convenzione individua le operazioni che consentono all'impianto di funzionare ed erogare servizi all'utenza e le modalità di regolazione dei rapporti tra soggetto affidatario, quale gestore dell'impianto, e gli altri soggetti che ne possono fruire mediante concessioni in uso;

Articolo 22

Criteri di assegnazione

1. L'assegnazione degli impianti sportivi è disposta sulla base dei seguenti criteri in ordine prioritario:

- a) Attività organizzate dal Comune;
- b) Attività agonistiche di Società regolarmente iscritte alle rispettive federazioni;
- c) Attività agonistiche, sportive, ricreative e attività a fine di lucro di società e/o privati regolarmente abilitati all'insegnamento delle varie discipline sportive e/o ricreative.
- d) Attività riguardanti la promozione sportiva (scuola dell'obbligo);
- e) Attività amatoriali ed occasionali;
- f) Per tutte le altre attività di cui all'art. 20, comma 2.

2. L'attività si considera agonistica quando almeno il 50% dei tesserati partecipa a competizioni sportive comportanti classifiche e punteggi individuali o a squadre.

3. Più soggetti potranno fare istanza a condizione che individuino formalmente un responsabile, che sarà l'unico referente per l'Amministrazione comunale anche ai fini degli obblighi e delle responsabilità inerenti e conseguenti la concessione, il quale dovrà a sua volta accettare formalmente la designazione e gli obblighi che ne derivano.

Articolo 23

Modalità e Procedura di affidamento

1. L'individuazione dei soggetti affidatari della concessione degli impianti sportivi avviene secondo le procedure di evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza..

2. La concessione ha natura temporanea e quando le attività svolte richiedono il possesso di particolari autorizzazioni, licenze, concessioni o provvedimenti comunque denominati, non potranno essere esercitate se non dopo averle ottenute e sarà cura del Concessionario provvedere a munirsene, assumendo all'atto della richiesta esplicita e piena responsabilità al riguardo.

3. Il Concessionario deve consentire che rappresentanti o funzionari del Comune possano in ogni momento accedere ai locali oggetto della concessione per lo svolgimento delle attività d'istituto del Comune, così come consentire ogni tipo di visita ispettiva da parte delle diverse autorità preposte.

4. Il Comune si riserva la facoltà di revocare o sospendere temporaneamente la concessione:

a) per manifestazioni di rilevante interesse pubblico;

b) per contingibili ed urgenti motivi di sicurezza o pubblica utilità;

Il relativo provvedimento dovrà essere comunicato alle parti interessate:

a) con preavviso di 10 giorni nel caso di cui alla precedente lettera "a";

b) senza preavviso nel caso di cui alla precedente lettera "b".

Nel caso in esame la revoca o sospensione della concessione non dà diritto a rimborsi o risarcimenti.

5. L'Amministrazione, con delibera di Giunta, può sempre stabilire diverse modalità di affidamento dalla concessione quando siano rilevate contingenti circostanze che rendano la concessione non praticabile, sempre nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficienza ed efficacia della Pubblica Amministrazione.

Articolo 24

Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi

1. L'Amministrazione può fare ricorso a procedure previste dalla normativa vigente che consentano il coinvolgimento di qualificati soggetti privati, anche con configurazione imprenditoriale, per la realizzazione, con risorse proprie degli stessi, di impianti sportivi e per la gestione successiva degli stessi, quali:

a) procedure di finanza di progetto (project financing);

b) procedure di concessione di costruzione e gestione;

c) altre procedure per lo sviluppo di interazioni di partnerariato pubblico privato.

2. In relazione alle procedure di cui al precedente comma 1 l'Amministrazione può definire elementi regolativi che consentano ai soggetti gestori di rapportarsi in modo ottimale al sistema sportivo locale, anche valorizzando il contributo operativo e gestionale delle associazioni sportive.

Articolo 25

Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi

1. L'Amministrazione determina la durata degli affidamenti in gestione degli impianti sportivi in via preferenziale su base pluriennale, tenendo conto dei piani di gestione.

2. L'affidamento in gestione di impianti sportivi effettuati in base all'art. 23 del presente regolamento è commisurato, nella sua durata complessiva, alle prospettive di sviluppo delle attività correlate all'ottimizzazione, alla valorizzazione ed al miglioramento strutturale riferibili agli impianti stessi, comportanti eventuali investimenti correlati. La durata non può comunque superare il periodo massimo cinque (5) anni. La durata può essere prorogata, sulla base di clausole espresse contenute nelle relative convenzioni, per un periodo massimo di un (1) anno per la razionalizzazione degli elementi connessi alla gestione delle attività ed allo svolgimento delle procedure di selezione di un nuovo affidatario, prorogabile fino a due (2), per comprovati e giustificati motivi legati alle difficoltà di dette procedure. Per gli investimenti che l'affidatario, in accordo con l'Amministrazione, è disposto a fare sull'impianto, la convenzione potrà essere rinnovata o prorogata per un numero di anni adeguati all'investimento.

Articolo 26

Canone di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione si procederà attraverso la valutazione del canone di mercato, che dovrà essere eseguita dal Responsabile di competenza. Il canone così determinato costituirà il canone

di concessione pieno (100%).

Considerato che gli impianti sportivi sono assolutamente vitali per le Associazioni Sportive e i loro associati, riconoscendo inoltre il valore sociale che l'Amministrazione Comunale attribuisce allo sport e all'attività di promozione sportiva, nonché in virtù della valorizzazione del proprio patrimonio impiantistico, il canone potrà essere rideterminato sulla base delle seguenti agevolazioni:

- a) Riduzione fino al 50% per le società che svolgono una dimostrabile attività di promozione sportiva ed una comprovata attività giovanile;
- b) Riduzione fino al 25% per lo svolgimento di una comprovata attività sociale quale quella rivolta ai diversamente abili, alla terza età ed alla valorizzazione dell'offerta sportiva nel territorio dell'impianto;
- c) Riduzione fino al 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'impianto e a migliorie che producano un adeguamento dell'impiantistica comunale.

3. Sarà possibile valutare una riduzione del 100% del canone di concessione a fronte dell'impegno, da parte del Concessionario, ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria durante tutto il periodo di durata della concessione stessa oltre che la voltura e il pagamento di tutte le utenze relative all'impianto.

4. Ai fini della determinazione del canone di concessione si dovranno tenere in considerazione le attività economiche eventualmente esercitate negli impianti sportivi in proporzione alla rilevanza delle medesime desumibile dai fatturati pregressi in caso di rinnovo di concessioni ovvero dalle previsioni di fatturato in caso di concessioni "ex novo".

Articolo 27

Cause di revoca della convenzione e modifica canone

1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito da ogni convenzione, l'Amministrazione Comunale di Santo Stefano Lodigiano procederà alla revoca della convenzione *de jure e de facto* a fronte del verificarsi, all'interno dell'impianto dato in concessione o della Società concessionaria, di comprovati fenomeni di bullismo e di doping.

2. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà di modificare il canone di concessione qualora venissero meno le condizioni che ne hanno generato l'abbattimento ai sensi dell'art.26 punti 1, 2 e 3 del presente regolamento ed in ogni caso per le motivazioni di cui all'art. 4 del capo I.

Articolo 28

Relazione annuale sulla gestione degli impianti sportivi

1. La gestione degli impianti sportivi è oggetto di analisi da parte dell'Amministrazione, in collaborazione con il soggetto affidatario o gestore, per la rilevazione dell'impatto della stessa sul contesto sociale ed economico di riferimento. I gestori sono tenuti ad inviare annualmente al Responsabile competente, una relazione gestionale, contenente l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'impianto sportivo, i costi sostenuti per le utenze e i servizi, per l'acquisto di attrezzature sportive, le attività sportive organizzate direttamente o che si sono svolte all'interno dell'impianto.

La relazione dovrà essere inviata entro il 31 marzo di ogni anno, per tutta la durata della convenzione.

Articolo 29

Obblighi dell'Amministrazione

1. L'Amministrazione comunale si farà carico di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto. Per quanto possibile, tali interventi saranno effettuati con tempi e modalità tali da arrecare il minor disagio possibile per le attività del gestore. Nessun risarcimento o indennizzo è comunque dovuto dal Comune al gestore per i periodi di inutilizzabilità dell'impianto.

Articolo 30

Obblighi del gestore in caso di concessione dell'impianto

1. Al gestore è proibito apportare mutamenti alla struttura dell'immobile assegnato, nonché, agli impianti in esso presenti, se non autorizzati dall'Amministrazione comunale.

2. Il gestore è altresì responsabile verso il Comune e verso terzi dei danni causati nell'uso del bene. A tal fine, il Concessionario dovrà stipulare un idoneo contratto di assicurazione con una o più Società assicuratrici di nota solidità finanziaria e di comprovata serietà.

3. Gli interventi di ordinaria manutenzione sono a carico del gestore. In caso di inadempienza e previa diffida, il Comune procederà agli interventi necessari, con addebito delle spese sostenute al gestore.

4. L'utilizzo saltuario dell'impianto sportivo in oggetto da parte di società sportive, Club, Enti, ecc. non è subordinato a preventivo assenso dell'Amministrazione comunale, ma viene autorizzato di volta in volta dal Concessionario.

5. Il gestore, compatibilmente con la propria attività, è tenuto a garantire l'uso saltuario della struttura da parte di

società/associazioni sportive, club, enti, amatori, ecc in modo non discriminatorio e subordinatamente alla semplice verifica del pagamento della tariffa d'uso e al rispetto dei limiti di utilizzo fissati dall'Amministrazione comunale a tutela del manto erboso, che verranno definiti sulla scorta di apposita relazione tecnica predisposta dall'utilizzatore.

6. Il Concessionario è tenuto ad eseguire la custodia dell'impianto, la relativa pulizia, la manutenzione ordinaria dei beni e impianti sulla base di uno specifico programma definito nelle modalità minime dall'Amministrazione, oltre a sostenere le spese di energia elettrica, acqua, gas, telefono.

7. Il gestore si impegna inoltre:

- a) all'apertura dell'impianto al momento dell'accesso;
- b) alla costante vigilanza per tutto il tempo della propria presenza anche nei confronti di pubblico ove la presenza sia stata autorizzata;
- c) alla chiusura dei locali con spegnimento di luci e di ogni altro apparecchio che debba essere disattivato, la chiusura dei rubinetti, porte, finestre ed ogni accesso;
- d) riporre ordinatamente tutte le attrezzature utilizzate (palle da gioco, porte e/o attrezzature di allenamento, ecc.) negli appositi ricoveri o nel luogo ad essi destinato;
- e) alla segnatura dei campi da gioco in occasione delle partite di campionato

8. Spetta ai soggetti concessionari provvedere alla pulizia e al riordino delle attrezzature e locali alla fine di ciascuna fascia oraria assegnata alle condizioni e con le modalità previste dalla concessione di utilizzo.

9. L'accesso agli impianti è consentito ai soli atleti, allenatori, dirigenti - debitamente qualificati come tali appartenenti alla società, associazione o gruppo alla quale il Comune ha concesso l'autorizzazione; è pertanto vietato l'accesso di altre persone. Eventuali deroghe potranno essere concesse su specifica richiesta scritta fatta all'Amministrazione Comunale dalla Società alla quale è stato concesso l'uso/gestione dell'impianto.

10. Gli atleti potranno giovare di tutte le attrezzature fisse o mobili presenti negli impianti solo ed esclusivamente alla presenza e sotto la personale responsabilità degli allenatori o dei tecnici; le attrezzature mobili dovranno essere tolte al termine dell'allenamento dal campo di gioco e riposte in luogo idoneo.

11. Per le partite di campionato e per le manifestazioni varie è consentita la presenza di pubblico salvo l'acquisizione di tutti i pareri, omologazioni, nulla-osta e/o autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti secondo le normative vigenti in materia che dovranno essere richieste e ottenute a cura del Concessionario assumendo all'atto della richiesta esplicita e piena responsabilità al riguardo.

12. L'uso di attrezzature non proprie per la manutenzione dell'impianto, per la pratica sportiva e la pulizia dei locali o altro, è subordinata al preventivo parere favorevole della società proprietaria non assumendo il Comune alcuna responsabilità al riguardo.

13. E' consentita la pubblicità commerciale all'interno dell'impianto nel rispetto della normativa vigente. La disciplina per l'utilizzo degli spazi pubblicitari è da concordarsi con l'Amministrazione Comunale che ne determina le modalità d'uso e di assegnazione.

14. Il Concessionario ha la facoltà di esercitare la rinuncia alla concessione dando un preavviso di 30 giorni. Sarà comunque tenuto al pagamento della tariffa a suo carico per tutta la durata del periodo di preavviso.

Articolo 31

Lavori di miglioramento degli impianti

1. Il Concessionario non potrà eseguire opere e lavori di miglioramento degli impianti, per quanto utili al funzionamento della struttura e al miglior utilizzo sociale e ricreativo del egli stessi da parte degli utenti, senza preventiva formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale. In tali ipotesi il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione una relazione illustrativa con allegati elaborati grafici e preventivo di spesa dei lavori che si intendono effettuare. L'Amministrazione, esaminata la richiesta, qualora ne riconosca l'utilità, potrà concedere l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori indicati. A lavori eseguiti sarà disposto sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico volto a verificare la conformità di quanto eseguito al progetto autorizzato.

2. Alla scadenza della convenzione, le opere e /o i lavori eseguiti ai sensi del precedente comma rimarranno nella proprietà dell'Amministrazione comunale la quale, qualora ne riconosca l'utilità, previa documentazione delle spese sostenute, concederà al Concessionario un indennizzo pari alla minor somma tra l'importo sostenuto dal Concessionario e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna, come risultante dalla stima dell'Ufficio Tecnico comunale.

Articolo 32

Norme particolari

1. Nel centro sportivo comunale è comunque vietato:

- a) trasportare od installare qualsiasi attrezzo sportivo o di altro genere esterno alla struttura ed eseguire opere sia di

carattere provvisorio che permanente senza esplicita autorizzazione del Comune;

b) fumare negli spogliatoi e in tutti i locali aperti al pubblico;

c) assumere atteggiamenti antisportivi lesivi della persona altrui o contrari al normale buon costume;

d) introdurre animali all'interno dei campi di calcio e spogliatoi;

e) la riproduzione delle chiavi del centro sportivo, spogliatoi, ingressi vari, armadi e locali interni.

2. L'entrata negli spogliatoi è consentita 15 minuti prima dell'inizio dell'attività e l'accesso al campo di gioco è consentito all'inizio dell'ora. Al terreno di gioco si accede solo ed esclusivamente dagli spogliatoi onde garantire il normale svolgimento dell'attività di chi già opera nel centro sportivo.

3. Ugualmente chi termina la propria ora di attività deve uscire dal campo di gioco e rientrare negli spogliatoi.

4. Le squadre, società o gruppi non potranno usufruire dell'impianto in caso di assenza dell'allenatore o di un dirigente responsabile.

5. Le società utilizzatrici potranno usufruire solo ed esclusivamente dei locali a loro concessi e dovranno riconsegnarli, ad ogni utilizzo, puliti ed in ordine.

6. All'infuori delle gare di campionato per le quali gli spogliatoi verranno assegnati uno alla squadra ospite e l'altro alla squadra di casa, negli altri casi dovranno essere rigorosamente rispettate le indicazioni di distinzione per sesso.

Articolo 33

Forme di utilizzazione eccezionali

1. L'Amministrazione Comunale, in via eccezionale, potrà concedere l'uso del centro sportivo per finalità diverse da quelle previste dal presente regolamento, fatta salva la compatibilità dell'iniziativa medesima con le caratteristiche strutturali, la dotazione tecnica e la capienza dell'impianto.

2. La determinazione delle concrete modalità di utilizzo, l'importo del canone concessorio e della cauzione verranno determinate di volta in volta dalla Giunta Comunale, alla stregua delle norme compatibili e dei principi desunti dal presente regolamento.

Articolo 34

Disposizioni transitorie e di rinvio

1. Le convenzioni in essere all'entrata in vigore del presente regolamento, se stipulate nel rispetto dei criteri ivi riportati, continuano a produrre effetti fino alla loro scadenza naturale.

2. Per ogni altro aspetto inerente le attività sportive ed i profili di sicurezza strutturale degli impianti sportivi incidenti sulla gestione degli stessi è fatto rinvio alla normativa vigente in materia. Si precisa che la gestione degli impianti sportivi in occasione di eventi pubblici (pubblico spettacolo) è a carico dei gestori degli impianti anche sotto il profilo della sicurezza.

3. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari ed i criteri in materia del Comune di Santo Stefano Lodigiano incompatibili con le norme in esso contenute.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

Articolo 35

Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento, approvato con Deliberazione esecutiva del Consiglio comunale, entra in vigore il giorno stesso della pubblicazione all'Albo Pretorio online dell'Ente.

2. Dalla data di entrata in vigore cessa di avere effetto qualsiasi altra disposizione precedentemente adottata dal Comune che sia con esso incompatibile.