



CITTÀ DI LIGNANO SABBIADORO

PROVINCIA DI UDINE

Viale Europa, 26 – 33054 Lignano Sabbiadoro (UD) – codice fiscale 83000710307

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE
IN USO DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DEL COMUNE
DI LIGNANO SABBIADORO A TERZI**

Approvato con Delibera C.C. n. 86 del 29.09.2016

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LIGNANO SABBIA D'ORO

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 Finalità ed oggetto
- Art.2 Uso dei beni immobili comunali
- Art. 3 Forma giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 4 Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali
- Art.5 Attribuzione delle competenze gestionali ai Dirigenti responsabili
- Art.6 Inventario Patrimoniale

CAPO II

CONTRATTI E CONCESSIONI IMMOBILI COMUNALI

- Art.7 Beni ad uso abitativo
- Art.8 Beni ad uso non abitativo
- Art.9 Concessioni gratuite e comodati
- Art.10 Subconcessione/Sublocazione/Subcomodato immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione Comunale
- Art.11 Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario
- Art.12 Modalità di scelta del contraente
- Art.13 Clausole di partecipazione all'asta
- Art.14 Stipulazione degli atti di concessione, locazione
- Art.15 Condizioni della concessione
- Art.16 Garanzie cauzionali
- Art.17 Interventi migliorativi autorizzati relative spese sostenute dal concessionario
- Art.18 Interventi non autorizzati
- Art.19 Consegna e riconsegna
- Art.20 Decadenza e Revoca della concessione/contratto
- Art.21 Rinnovi contrattuali/concessioni
- Art.22 Lavori di manutenzione
- Art.23 Concessioni di valorizzazione
- Art.24 Gestioni condominiali
- Art.25 Poteri della Giunta
- Art.26 Disciplina rapporti in corso

CAPO III

IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

- Art.27 Principi e finalità
- Art.28 Requisiti soggettivi per l'assegnazione
- Art.29 Requisiti inerenti l'attività
- Art. 30 Presentazione delle domande e istruttoria
- Art.31 Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nel campo del Terzo Settore
- Art.32 Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del Terzo Settore
- Art.33 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali
- Art.34 Richieste di concessione in uso per periodi brevi, per manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza, etc.
- Art.35 Rinnovi contrattuali
- Art.36 Scioglimento del rapporto contrattuale
- Art.37 Normativa transitoria

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Finalità e oggetto

Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Lignano Sabbiadoro 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.

Articolo 2

Uso dei beni immobili comunali

1. Il Comune di Lignano Sabbiadoro 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.

Per ciò che riguarda il Demanio stradale spettano al Servizio Patrimonio la ricognizione delle strade comunali secondo le classificazioni operate dal Comando della Polizia Locale in conformità all'articolazione del vigente Codice della Strada.

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, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile, i seguenti beni:

- gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi;
- i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
- i beni e le aree trasferiti in gestione alle Aziende ed Istituzioni di cui all'art. 114 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15 ottobre 1925 n. 2578, ed identificati all'art. 112 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
- gli impianti sportivi;
- gli edifici scolastici in attività ivi comprese le palestre annesse.

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.

Articolo 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, 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 (6 anni) anni e può essere sempre revocata per sopravvenienti interessi dell'Amministrazione Comunale.

d. Il canone concessorio è determinato sulla base di una perizia di stima redatta da un tecnico dell'Ente o da tecnico abilitato ed aggiornato automaticamente e annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT.

e. L'occupazione del demanio stradale è consentita solo previo rilascio di autorizzazione da parte del Servizio competente secondo le modalità e la procedura prevista dal Regolamento comunale che disciplina l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche e comporta il pagamento del canone concessorio di occupazione di suolo pubblico.

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.)

Articolo 4

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti, per la locazione, l'affitto o la concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata da un tecnico dell'Ente o da tecnico abilitato, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a) valore immobiliare del bene;

b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro);

c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, nonché quelli alle strutture fisse, per la realizzazione di costruzioni ed ogni altra opera, materiale (prestazione d'opera volontaria), destinata ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile;

d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

2. La Giunta Comunale, per quanto concerne i locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato, fino ad una riduzione massima del 20%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno al fine di promuovere lo sviluppo di una determinata zona ovvero al fine di incentivare attività marginali bisognose di tutela. In tal caso l'assegnazione viene effettuata a seguito di procedura a evidenza pubblica che disciplina, mediante apposito bando i criteri per la formulazione della graduatoria dei soggetti interessati alla stipulazione del contratto.

Articolo 5

Attribuzione delle competenze gestionali ai Dirigenti responsabili

1. Ai Dirigenti Responsabili degli Uffici vengono consegnati dall'Ufficio Patrimonio gli immobili ad essi affidati per l'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti (Arena, Stadio, Bocciodromo ecc.) con attribuzione delle competenze gestionali connesse all'esercizio delle attività stesse.

2. I Dirigenti sono quindi competenti a rilasciare autorizzazioni e sottoscrivere gli atti di gestione ordinaria inerenti gli immobili di cui al comma precedente per le attività funzionalmente connesse alle loro competenze.

3. Al fine di conseguire una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di norma di competenza dell'Ufficio Patrimonio, l'acquisizione, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati con esclusione delle acquisizioni dovute a PAC o PRPC, nonché la gestione di:

- a) concessioni attive e passive di unità immobiliari consegnate al responsabile d'ufficio non funzionalmente connesse alle attività esercitate dagli altri Servizi;
- b) assegnazioni e revoche di locali per uffici comunali;
- c) concessioni di servitù, attive e passive;
- d) servitù di pubblico passaggio;
- e) rapporti condominiali dei beni di proprietà dell'Ente;
- f) concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficaria purchè non derivino da atti urbanistici;
- g) azioni di tutela della proprietà;
- h) attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà.

Articolo 6

Inventario patrimoniale

1. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 230 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento.

2. I Dirigenti Responsabili dei Servizi affidatari di beni per l'esercizio delle loro attività istituzionali sono responsabili della gestione dei beni loro assegnati.

3. I Dirigenti Responsabili dei Servizi che attuino interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati, sono tenuti a comunicare gli stessi all'Ufficio Patrimonio per i necessari aggiornamenti dei dati d'archivio.

4. Tutti i Servizi che, nell'ambito della loro funzioni pongano in essere atti di rilevanza patrimoniale, sono tenuti a trasmettere senza indugio gli atti dei conseguenti adempimenti anche tramite l'aggiornamento per quanto di propria competenza, della relativa anagrafe patrimoniale.

CAPO II

CONTRATTI E CONCESSIONI IMMOBILI COMUNALI

Articolo 7

Beni ad uso abitativo

L'assegnazione e la gestione contrattuale dei beni ad uso abitativo sono disciplinati dalle norme vigenti ed in particolare dalla Legge n. 431/1998.

Articolo 8

Beni ad uso non abitativo

1. L'Ufficio patrimonio effettua la ricognizione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale al fine di individuare le proprietà disponibili ad essere locate o concesse 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 questo potrà provvedere a sue spese durante l'esecuzione del contratto con l'assenso dell'Ente ed il conseguente ripristino dei luoghi al termine dell'attività se richiesto dall'Ente.

Articolo 9

Concessioni gratuite e comodati

1. In casi eccezionali ed adeguatamente motivati, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuitamente ad Enti Pubblici, Associazioni iscritte nei registri regionali e/o registri comunali delle Associazioni, con delibera della Giunta Comunale.
2. Il comodato e la concessione gratuita prevedono il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, 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).
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. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolandoli con relativo disciplinare, se necessario od opportuno.
4. Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese.
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 ripristino 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 ripristino.

Articolo 10

Subconcessione/sublocazione/subcomodato/cessione del Contratto di immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione

E' assolutamente vietata la subconcessione/sublocazione/subcomodato/cessione del Contratto di immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione.

Articolo 11

Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario

1. I contratti di locazione, concessione in uso, 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 (solo in caso di locazione o concessione onerosa);
 - b. l'obbligo di esecuzione dei lavori che il concessionario, conduttore o comodatario ha dato la disponibilità ad effettuare, secondo la relativa tempistica proposta;

- c. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato, qualora così concordato. Per manutenzione ordinaria si fa riferimento alle opere e spese descritte all'art. 32 comma 6 del presente Regolamento;
- d. l'intestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze ovvero il rimborso delle stesse (se del caso pro quota) al Comune. Nel caso in cui sia possibile tecnicamente, il titolare di concessione/contratto pluriennale 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;
- f. la stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso. Ciò in quanto i concessionari rispondono in via diretta dei danni a persone o cose (compreso l'immobile concesso in uso) assumendo ogni responsabilità civile, penale derivante dall'esercizio dell'attività da parte degli stessi e dell'eventuale personale dai medesimi designato o a qualsiasi titolo impiegato;
- g. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso e opere realizzate;
- h. Il concessionario, conduttore o comodatario avranno il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
- 2.** Qualora si renda necessaria l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati riferite alla specifica attività esercitata il concessionario, conduttore o comodatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisizione, sistemazione, montaggio e alla rimozione alla conclusione del rapporto concessorio:
- a) Le operazioni di montaggio e rimozione di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni, onde evitare danni agli immobili, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari, conduttori o comodatari medesimi;
- b) Il concessionario, conduttore 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;
- c) Il concessionario, conduttore 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.
- 3.** Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
- Il concessionario deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo dell'attestazione in conformità alle disposizioni di cui al "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi" secondo la normativa vigente.
- Il concessionario è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio) e delle attrezzature antincendio.
- 4.** Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del Dlgs n.42/2004 (Codice per i Beni culturali) e le prescrizioni fornite in proposito dalla competente Sovrintendenza.

Articolo 12

Modalità di scelta del contraente

- 1.** I contratti con i quali l'Amministrazione Comunale concede in locazione/concessione beni immobili che rivestono particolare importanza e valore sono, di norma, affidati mediante procedura di pubblica evidenza o mediante trattativa privata, previa adeguata pubblicità, per tutti quelli in cui il canone concessorio o di locazione è inferiore a 24.000 euro annui;
- 2.** Nel caso di attivazione della procedura di evidenza pubblica mediante pubblico incanto l'aggiudicazione avverrà 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;
- 4.** Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori di mercato definiti dall'Ufficio Patrimonio.

Articolo 13

Clausole di partecipazione all'asta

Il bando di gara di cui all'art. 12 prevede il diritto di prelazione a favore del precedente concessionario alle stesse condizioni di aggiudicazione del migliore offerente, purché risulti in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori e abbia partecipato alla procedura di evidenza pubblica. Il diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della nota con la quale l'Amministrazione trasmette il verbale di gara e le condizioni economiche dell'offerta che, provvisoriamente, è risultata aggiudicataria e che costituisce il nuovo canone concessorio.

Articolo 14

Stipulazione degli atti di concessione, locazione

1. Sia nel caso di aggiudicazione tramite procedura ad evidenza pubblica o tramite trattativa privata, la sottoscrizione della concessione-contratto di locazione interviene nei successivi quarantacinque giorni dall'aggiudicazione.
 2. Qualora, nella data e nell'ora fissata per la sottoscrizione dell'atto, a seguito di comunicazione formale trasmessa con almeno 10 giorni di preavviso, il soggetto scelto secondo le procedure dell'articolo 12 non si presenti, l'Amministrazione, in mancanza di valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ovvero revoca la concessione ed introita la cauzione depositata in sede di gara. Con identica procedura convoca il soggetto secondo classificato. Nel caso di ulteriore mancata stipula l'Amministrazione dà luogo allo scorrimento della graduatoria ovvero, nel caso non vi fosse alcun interessato, indice una nuova gara o procede a trattativa privata.
 3. La stipulazione dei contratti compete di norma al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio sulla base di apposito schema dallo stesso predisposto e allegato alla delibera di Giunta;
 4. L'Ufficio Contratti cura la formalizzazione dei contratti, di cui ai commi precedenti, la repertoriatura e la registrazione degli stessi.
 5. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata, ricorrendone i presupposti, nella forma della concessione amministrativa tipica.
- Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
- a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - b) la durata della concessione e la possibilità di revoca anticipata per ragioni di pubblico interesse.

Articolo 15

Condizioni della concessione

1. Il canone di concessione è quello risultante dall'atto di aggiudicazione ovvero quello risultante dalle stime predisposte da un tecnico dell'Ente o da tecnico abilitato e approvate dalla Giunta; lo stesso è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nella misura massima consentita dalla legge (fino al 100%).
2. È fatto espresso divieto di:
 - a) cedere la concessione, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo;
 - b) mutare il progetto di utilizzo del bene indicato nell'eventuale fase di gara e nella concessione.
3. La durata della concessione è stabilita ordinariamente in sei anni. In presenza di particolari esigenze dell'Amministrazione può essere stabilito un termine inferiore. È data facoltà al concessionario di rinunciare alla concessione prima della scadenza, con preavviso di sei mesi, da comunicare con raccomandata A.R. Nel caso in cui non venga rispettato il termine anzidetto, il deposito cauzionale è introitato dall'Amministrazione quale penale.
4. Può essere stabilito un termine superiore a sei anni, ove il concessionario si obblighi ad eseguire, previo consenso dell'Amministrazione, consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione.
5. È comunque escluso il tacito rinnovo della concessione. Alla prima scadenza (dopo 6 anni) la concessione potrà essere rinnovata di altri 6 anni con il concessionario che risulti in regola con il pagamento dei canoni. Al dodicesimo anno l'immobile dovrà essere rimesso sul mercato sulla base di quanto previsto dall'articolo 12.

6. Nel caso di locazione di immobili disponibili ad uso abitativo valgono per la durata, le prescrizioni di cui all'art. 5 della Legge n. 431/1998 e per immobili ad uso commerciale le disposizioni di cui all'art. 27 della legge n. 392/1978.

Articolo 16

Garanzie cauzionali

1. Il contratto di concessione/ locazione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dal competente ufficio Patrimonio. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

2. La cauzione di cui sopra, di norma pari a tre mensilità del canone, determinato ai sensi dell'art. 5 comma 1, o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica, è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

a) costituzione di un deposito cauzionale (infruttifero per le concessioni) con versamento di una somma pari solitamente a tre mensilità di canone (non imputabile in conto pigioni) determinato ai sensi dell'art. 5 o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica. Il deposito cauzionale a garanzia degli altri impegni contrattuali e per eventuali danni causati all'immobile, così costituito, verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica, sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario;

b) costituzione di una garanzia fidejussoria, per una somma pari a quella di cui alla lettera a), con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia altresì all'eccezione di cui all'articolo 1945, II comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Nel caso in cui il concessionario si sia impegnato ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria necessari e funzionali al godimento del bene affidato dovrà essere presentata una cauzione per l'esecuzione degli stessi mediante una delle seguenti forme:

a) mediante deposito in contanti;

b) mediante garanzia fideiussoria a prima chiamata rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria previste dal DPR 22 Maggio 1956 n. 635.

La cauzione dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata al termine previsto per la realizzazione degli interventi.

Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

3. Atteso che l'utilizzo del bene concesso comporta, ai sensi dell'art. 2051 C.C., la stipula di polizza R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questi è tenuto a produrre, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto con effetti dalla sottoscrizione stessa, relativa polizza R.C. alla Amministrazione Comunale che garantisca anche i danni all'edificio di qualsiasi natura, i danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione degli immobili e dalla manutenzione a suo carico.

4. Nel caso di locazione di immobili ad uso commerciale o ad uso abitativo si useranno le prescrizioni di cui all'Art. 11 della Legge 392/1978 salvo eventuali deroghe compatibili con la vigente norma.

Articolo 17

Interventi migliorativi autorizzati, relative spese sostenute dal concessionario

1. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

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 realizzate sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.

Questa eventualità si applica, altresì, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento in discarica o loro trasferimento in altra sede.

Articolo 18

Interventi non autorizzati

1. Con riguardo alle spese relative ad interventi non autorizzati, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali fatto salvo il risarcimento dei danni.
2. Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

Articolo 19

Consegna e riconsegna

1. Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio dal quale emerga lo stato dell'immobile.
2. Qualora venga disposta una consegna provvisoria al fine di procedere, da parte del concessionario all'esecuzione di lavori facendosene carico, l'utilizzatore dovrà produrre, una volta eseguiti gli stessi, una apposita dichiarazione di ultimazione dei lavori sulla base del progetto sottoposto all'approvazione dell'ufficio comunale competente producendo, se del caso, la conseguente certificazione prevista dalle vigenti normative in materia impiantistica.
3. L'Amministrazione comunale provvederà alla conservazione di una copia delle chiavi, onde far fronte ad eventuali interventi in via d'urgenza.

Articolo 20

Decadenza e Revoca della concessione/contratto

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di concessione e dal contratto nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di decadenza/revoca della concessione o di risoluzione del contratto.
2. In particolare la concessione decade ovvero il contratto si risolve qualora il concessionario, conduttore o comodatario:
 - a) abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo;
 - b) abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto uso irregolare;
 - c) si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a proprio carico per un periodo superiore a tre mesi
 - d) non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico dal contratto.
 - e) abbia violato le norme sulla sicurezza e antincendio qualora previste dalle norme di settore.
3. L'Amministrazione dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario/conduttore/comodatario, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene e ne conserva la documentazione.

Articolo 21

Rinnovi contrattuali/concessioni

1. Le concessioni disciplinate dal presente regolamento non si rinnovano tacitamente.
2. Il concessionario, entro i 6 mesi precedenti la data di scadenza contrattuale, rivolge all'Amministrazione istanza di rinnovo completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.
3. per le locazioni di immobili urbani ad uso abitativo ed ad uso diverso valgono le prescrizioni di cui alle leggi speciali (L. 431/1998; L. 392/1978).

Articolo 22

Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario/conduttore/comodatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri accessori di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ed in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, tasse e tariffe. Qualora sia tecnicamente possibile il concessionario/conduttore/comodatario dovrà provvedere all'intestazione diretta di tutte le utenze.

2. Qualsiasi intervento che debba essere eseguito dal concessionario, conduttore o comodatario dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione quale proprietario dell'immobile, con l'obbligo di dotarsi di tutti gli atti autorizzativi sotto il profilo urbanistico edilizio.

Articolo 23

Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a venti anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate preferibilmente con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di evidenza pubblica deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

- a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
- b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
- c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
- d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale.

5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e succ. modif. ed integraz. né le norme sulla locazione.

6. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

Articolo 24

Gestioni condominiali

1. Il Comune di Lignano Sabbiadoro è condomino quando è proprietario di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.

2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile, dalle norme contenute nella normativa sulla comunione, nonché dagli artt. dal 62 al 71 delle "Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie", di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 318.

3. La partecipazione all'assemblea condominiale è assicurata da istruttori amministrativi e/o tecnici delegati dal Sindaco.

4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore del rappresentante legale del condominio sono effettuati sulla base dei bilanci preventivi e consuntivi approvati dalle assemblee condominiali.

Articolo 25

Poteri degli organi amministrativi

1. La Giunta può procedere ad assegnare immobili di cui agli articoli precedenti. Essa deve annualmente inviare al Consiglio l'elenco degli immobili concessi, indicando il nominativo dei beneficiari, il canone

applicato, la superficie, la durata ed il termine dell'assegnazione. Di norma essa provvederà all'invio in occasione della presentazione del bilancio di previsione.

2. Il Consiglio Comunale approverà congiuntamente sia il Programma delle Alienazioni Immobiliari sia il Piano delle Valorizzazioni, nel quale sono indicati:

- a)** i beni immobili di cui si prevede la valorizzazione o la vendita;
- b)** una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza).

Il Piano delle valorizzazioni Immobiliari costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

- c)** valore di beni oggetto di alienazione.

Articolo 26

Disciplina rapporti in corso

1. Le disposizioni di cui al CAPO I del presente regolamento si applicano agli atti di concessione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso (locazioni, concessioni e/o comodati) conservano la loro validità fino alla loro scadenza a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattualmente assunti.

2. Per i rapporti di concessione in corso e riguardanti immobili ad uso diverso dall'abitazione non è ammissibile la cessione del contratto, prevista dall'articolo 36 della legge 392/1978, se non preventivamente assentita dall'Amministrazione.

CAPO III

IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL SETTORE DEL VOLONTARIATO

Articolo 27

Principi e finalità

1. Il Comune di Lignano Sabbiadoro, 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 fatte proprie dall'Ente.

2. Il sostegno 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 volontariato 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. A tal fine, per ogni immobile concesso, verrà calcolato il valore locativo di mercato di cui all'art. 4 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce al Comune di Lignano Sabbiadoro; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone concessorio;

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 28

Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Possono, in particolare, per le finalità di cui all'art. 27 comma 1 essere concessionari di beni immobili comunali:

a) ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 23 del 09/11/2012, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale;

b) le associazioni iscritte all'Albo delle Associazioni Comunale secondo il Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 11.05.2005 e modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.04.2008;

c) ai sensi dell'art. 28 della legge 49 del 26/02/1987 le Organizzazioni Non Governative (ONG) riconosciute idonee dal Ministero degli Esteri;

d) 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;

e) 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.

Le realtà del terzo settore che abbiano in corso la procedura d'iscrizione all'albo regionale e/o comunale potranno comunque presentare richiesta d'assegnazione locali, purchè alleghino una dichiarazione di avvenuta richiesta d'iscrizione all'albo regionale e purché s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione all'albo, una volta ottenuta.

Articolo 29

Requisiti inerenti all'attività

1. Le Organizzazioni di Volontariato, le Associazioni di Promozione Sociale, le Cooperative Sociali, le Organizzazioni Non Governative, le ONLUS e gli altri Enti non Commerciali, così come individuati al precedente art. 28, comma 1 possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui in appresso, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 4 del capo I, secondo le finalità perseguite e sotto riportate:

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

Articolo 30

Presentazione delle domande e istruttoria

1. Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, devono essere presentate all'ufficio Patrimonio e all'ufficio dell'Ente competente in relazione all'attività svolta. Nel caso in cui si convenga per la pubblicazione dell'Avviso le stesse andranno presentate entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso.

L'assegnazione è deliberata dalla Giunta Comunale che individua le associazioni beneficiarie e l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone, calcolato ai sensi dell'art. 4.

Le Associazioni già detentrici di immobili comunali in virtù di contratto scaduto godono del diritto di prelazione sugli stessi immobili, a parità di punteggio con le altre Associazioni.

2. Le domande presentate da Associazioni che, sulla base di un rapporto contrattuale in corso di validità, detengono immobili di cui l'Amministrazione comunale ha la necessità di riottenere la disponibilità, beneficiano del medesimo diritto di prelazione di cui al comma precedente, per altri immobili.

Articolo 31

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del volontariato di cui all'art. 28

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore, (così come individuati dall'art. 28) il canone da prendere come riferimento per l'uso dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata da un tecnico dell'Ente o da tecnico abilitato secondo la previsione di cui all'art. 4 del capo I.

2. Alla suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, potranno essere applicate le percentuali di riduzione di seguito indicate nell'art. 32.

Articolo 32

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. 28) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, ai diversamente abili, 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. Ai fini della valutazione verranno presi in considerazione i criteri di cui al successivo n. 2 lettere dalla a) alla i);

- 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. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 4 del capo I.

Le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al **80%** e vengono proposte, caso per caso.

La Giunta Municipale, con atto di indirizzo, in casi di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa, per soggetti del volontariato che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura e del protagonismo giovanile, per le scuole di musica di particolare rilevanza, per i centri sociali anziani, 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 stessa.

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23 del Capo Secondo ("Concessione di valorizzazione) in relazione alla possibilità di concedere in uso a soggetti del Terzo Settore immobili, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a venti anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione.

In tal caso le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate preferibilmente con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

2. La proposta di determinazione della riduzione del canone di cui sopra dovrà essere formulata nell'istruttoria effettuata rispettivamente dal Servizio nel cui ambito ricade l'attività dell'Ente in questione e dall'ufficio Patrimonio in modo da garantire un trattamento omogeneo nei confronti di Associazioni aventi caratteristiche ed attività simili, avuto riguardo, inoltre ai fini della valutazione della sussidiarietà, ai seguenti elementi:

- a)** rilevanza dei fini istituzionali, valutata in rapporto alle esigenze e ai problemi attuali della Città;
- b)** numero degli aderenti e dei beneficiari dell'attività;
- c)** grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in un ambito cittadino, il più ampio possibile;
- d)** possibilità di fruizione, da parte della cittadinanza, dei beni assegnati e suo eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
- e)** livello di affidabilità dell'Ente o Associazione, giudicato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti, ecc.;
- f)** livello di radicamento dell'Associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altre Amministrazioni;
- g)** dimensione economica del bilancio del richiedente;
- h)** attività e/o servizi dell'Ente presso gli immobili in questione offerti a titolo completamente gratuito, con richiesta di contributo oppure a pagamento;
- i)** condivisione di locali da parte di Associazioni come ulteriore incentivo alla loro collaborazione, alla ottimizzazione nell'uso degli spazi anche ai fini della riduzione delle spese gestionali.

3. Ciascuna deliberazione di Giunta dovrà approvare il canone di mercato dell'immobile e il canone ridotto sulla base dei criteri e delle modalità indicate dal presente regolamento. Dovrà inoltre indicare gli impegni assunti dal concessionario a fronte del vantaggio economico riconosciuto dall'Amministrazione comunale.

4. La differenza tra l'importo del canone di mercato e l'importo effettivamente dovuto rappresenta il vantaggio economico attribuito dal Comune agli Enti del terzo Settore, in relazione al corrispondente beneficio che dallo svolgimento delle attività di queste ultime il Comune consegue.

5. L'accertamento dell'entrata relativa ai canoni sarà commisurato all'importo effettivamente dovuto dal concessionario.

6. Le spese per la manutenzione ordinaria, sia riferite all'immobile concesso in uso sia riferite alle eventuali parti e impianti comuni (in questo caso pro quota), sono a carico del concessionario.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso.

Le spese di manutenzione ordinaria sono, quindi, quelle che garantiscono la continuità nell'uso e la tenuta in efficienza dell'immobile.

Esse devono possedere questi elementi fondamentali:

- utilità: rendono possibile il godimento del bene durante il periodo della concessione, in conformità all'uso pattuito. Sono quindi quelle connesse all'uso dell'immobile e che ne prevencono le alterazioni;
- prevedibilità e ricorrenza: sono connesse ad un godimento normale, secondo la comune esperienza e la comune diligenza;

- entità: sono da verificare sia in termini materiali (caratteristiche dell'intervento) che in termini economici (costi) per cui si ha manutenzione straordinaria tutte le volte che si tratti di sostituzioni di parti essenziali e, in generale, di opere che incidono sulla struttura del bene, sulla sua sostanza e sulla sua destinazione e che, pertanto, rendono a tali fini necessarie delle spese di importo elevato.

In particolare per manutenzione ordinaria, si intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti) ;

- pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);

- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

- mantenimento in efficienza e in sicurezza, riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;

- tinteggiatura degli intonaci interni;

- riparazione di infissi interni;

- riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie che, in ogni caso, costituiscano interventi di modesta entità nonché tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del concessionario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile concesso. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza così da poterlo riconsegnare al Comune di Lignano Sabbiadoro, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Si conviene che interventi di manutenzione straordinaria potranno eccezionalmente essere eseguiti dal concessionario, tramite imprese ovvero soggetti aventi i requisiti previsti dalla vigente normativa, in luogo ed invece dell'Amministrazione Comunale, purché debitamente autorizzati da quest'ultima e realizzati, poi nei limiti e nei tempi stabiliti dall'autorizzazione rilasciata dai competenti uffici.

Solo gli interventi autorizzati e documentati potranno essere rimborsati al concessionario dall'Amministrazione Comunale.

La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura dell'Associazione concessionaria così come le eventuali spese condominiali, di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo pozzi neri, manutenzione del verde eventualmente presente, e le spese derivanti da altri servizi comuni.

L'Associazione inoltre, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuta a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 sia le disposizioni normative del DPR 151/2001 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

L'Associazione deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo dell'attestazione in conformità alle disposizioni antincendio.

L'Associazione è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio) e delle attrezzature antincendio nel rispetto della normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

Articolo 33

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali

1. I beni immobili di cui all'art. 2 sono concessi con provvedimento della Giunta ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi che presentano una domanda di assegnazione degli spazi, la cui istruttoria si è conclusa favorevolmente.

In particolare, l'istruttoria sarà avviata in relazione alla domanda presentata, che deve contenere:

- a) elementi utili ad individuare il soggetto richiedente (nome dell'Ente, legale rappresentante, responsabili operativi);
- b) dichiarazione circa l'attività che si intende svolgere negli spazi eventualmente affidati;
- c) dichiarazione circa la necessità o meno di un utilizzo esclusivo, e in caso di richiesta di condivisione dei locali, indicazione eventuale del nominativo delle associazioni con cui dividerli.
- d) elementi utili ad individuare l'attività svolta dall'Ente desumibili dallo Statuto e dall'atto costitutivo;
- e) numero dei soci e criteri di ammissione ed esclusione degli aderenti;
- f) rendiconto economico, approvato dai soci, delle entrate e delle spese effettuate nell'anno finanziario precedente;
- g) relazione illustrativa del programma annuale adottato dagli organi statutari, con descrizione degli obiettivi, delle azioni, delle fasi di realizzazione e delle relative tempistiche;
- h) dichiarazione da cui risulti se l'Ente abbia o meno a disposizione altri locali adeguati;
- i) dichiarazione di presa visione e di accettazione delle disposizioni del presente regolamento;
- l) dichiarazione circa eventuali contributi ricevuti.

2. Se l'istruttoria avrà esito positivo, si procederà alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta con allegato schema contrattuale e alla successiva comunicazione alla controparte. Se l'esito positivo è condizionato all'esecuzione di lavori nei locali da assegnare, nel deliberarne la concessione in Giunta, dovrà approvare i lavori e la tempistica della loro esecuzione. In caso di esito negativo dell'istruttoria, verrà comunicato detto esito alla Giunta e successivamente alla decisione da parte della stessa si effettuerà la comunicazione alla controparte motivando le ragioni dello stesso.

3. Per eccezionali e motivate esigenze connesse a progetti di particolare rilevanza o in relazione ad un concreto ed attuale interesse dell'Amministrazione Comunale si potrà procedere, mediante provvedimento della Giunta, all'assegnazione di immobili in deroga a quanto previsto dai commi precedenti.

Le deliberazioni di concessione degli immobili predetti dovranno indicare le motivazioni della deroga rispetto alla procedura ordinaria di assegnazione.

4. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni. A tale scopo, gli Enti concessionari sono tenuti a inviare al Servizio nel cui ambito ricade l'attività esercitata, entro il mese di marzo di ogni anno una relazione annuale sulla gestione dell'immobile concesso contenente i seguenti elementi:

- a) dichiarazione aggiornata del numero degli associati aderenti;
- b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate, con specifico riferimento a quelle svolte nei locali in concessione ai sensi del presente regolamento, e, per queste ultime, indicazione specifica di quelle effettuate dietro il pagamento di un corrispettivo;
- c) eventuali variazioni dello statuto formalmente adottate;
- d) l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'immobile, i costi sostenuti per le utenze e i servizi.

L'Amministrazione Comunale può inoltre effettuare o far effettuare da personale comunale indagini periodiche presso gli Enti assegnatari onde verificare lo stato degli immobili o la rispondenza di quanto affermato nelle dichiarazioni presentate.

L'Ufficio Patrimonio si riserva di proporre alla Giunta di modificare il canone di concessione qualora venissero meno le condizioni che hanno generato l'abbattimento ai sensi dell'art. 32 comma 1 del presente Regolamento.

Articolo 34

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

1. Nel caso di concessione in uso di locali per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Sindaco almeno 30 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività.

Tale richiesta dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante del soggetto organizzatore 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.

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

3. L'atto di concessione sarà redatto dall'ufficio competente su cui ricade l'attività

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

5. È stabilito l'uso gratuito in caso di richiesta da parte degli Enti del Terzo Settore, così come individuati dall'art. 28, che intendano svolgere attività/iniziativa non a scopo di lucro. Nel caso in cui questo elemento non si configuri, si prevede il pagamento di un'indennità giornaliera, quantificata con le modalità determinate nell'art. 4, opportunamente computata rispetto al periodo di occupazione convenuto.

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

Articolo 35

Rinnovi contrattuali

1. I soggetti operanti nel campo del Terzo Settore così come individuati dall'art. 28, assegnatari, entro i 6 mesi precedenti la data di scadenza contrattuale, rivolgono al Servizio nel cui ambito ricade l'attività esercitata istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

2. La procedura per la concessione del rinnovo è la stessa prevista dall'art. 32 del presente regolamento per le nuove assegnazioni.

Articolo 36

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 20 o la motivata mancata inclusione negli elenchi di cui all'articolo 28;

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 palesati nella concessione;

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.

Nei casi di cui alle lettere f), g), h) il concessionario viene diffidato ad adempiere ai propri obblighi entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Articolo 37

Normativa transitoria

Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente capo, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo. I soggetti che risulteranno non in regola con i requisiti avranno la possibilità di adeguarsi entro il termine di un anno. Scaduti i termini, si potrà procedere alla revoca degli spazi assegnati.