

COMUNE DI ASSISI

REGOLAMENTO PER LE ASSEGNAZIONI IN USO DI IMMOBILI COMUNALI AD ENTI PUBBLICI ED ASSOCIAZIONI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 15.04.2019

INDICE

- Articolo 1 - Ambito di applicazione
- Articolo 2 - Requisiti
- Articolo 3 - Procedimento di assegnazione
- Articolo 4 - Domanda di assegnazione
- Articolo 5 - Durata
- Articolo 6 - Obblighi dell'assegnatario
- Articolo 7 - Risoluzione e recesso e accertamenti del Comune
- Articolo 8 - Determinazione dell'onere per l'uso dei beni immobili e garanzie
- Articolo 9 - Disciplina dei rapporti in corso
- Articolo 10 - Cause di esclusione
- Articolo 11 - Rispetto della Costituzione
- Articolo 12 - Norme finale
- Articolo 13 - Disposizioni transitorie

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Ai sensi dell'art. 8 dello Statuto Comunale, il Comune riconosce la funzione sociale dell'associazionismo e ne favorisce la diffusione, agevola la formazione e le attività delle associazioni di volontariato riconoscendo ad esse la capacità di perseguire interessi generali, di cui può affidarne la cura nelle forme previste dalla legge.
2. Gli immobili comunali possono essere assegnati in comodato (nel caso di immobili appartenenti al patrimonio disponibile) o in concessione (nel caso di beni appartenenti al patrimonio indisponibile e al demanio comunale) ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.2 del presente Regolamento.
3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento gli impianti sportivi comunali, i locali per attività imprenditoriale di tipo artigianale situati in Santa Maria degli Angeli in Via Gabriele D'Annunzio ed i beni comuni urbani in quanto disciplinati da specifici regolamenti; sono parimenti esclusi i locali ad uso commerciale e gli altri immobili disciplinati da altri specifici regolamenti.
4. La Giunta Comunale individua e periodicamente aggiorna, con propria deliberazione, l'elenco dei beni concedibili ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 2).

Art. 2 - Requisiti

1. Possono essere assegnatari dell'uso di beni immobili comunali:
 - a) le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuati ai sensi dell'art. 1 comma 5 della Legge n. 311 del 30/12/2004;
 - b) gli enti pubblici non economici, gli organismi di diritto pubblico, come definiti all'art. 3, comma 1 lett. d) del Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii., e le Società a partecipazione del Comune, strumentali od affidatarie di servizi pubblici secondo legge;
 - c) ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n. 266 del 1991;
 - d) le associazioni di promozione sociale iscritte nel relativo Albo Regionale;
 - e) in genere, gli Enti e le Associazioni formalmente costituite e registrate ed aventi fini di promozione sociale, culturale, ricreativa, sportiva, assistenziale, educativa e formativa, tutela della fauna o dei beni ambientali, per scopi rigorosamente strumentali al raggiungimento dei propri fini statuari;
 - f) le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
2. I soggetti interessati alle assegnazioni devono avere sede legale o operativa nel comune di Assisi e svolgere altresì la propria attività, almeno in prevalenza e in modo non occasionale, nel territorio comunale.
3. Possono, altresì, presentare richiesta di assegnazione i soggetti, aventi i requisiti sopra elencati, che intendano stabilire la sede legale o operativa nel territorio comunale, esplicitando tale volontà in sede di domanda, unitamente ad un piano previsionale di attività su base annuale.

Art. 3 - Procedimento di assegnazione

1. L'assegnazione dei locali è disposta mediante procedure consentite dalla legge.
2. Nelle procedure di assegnazione spetta il diritto di prelazione:
 - all'Ente Calendimaggio (Ente medesimo e Parti) di cui all'art.1 comma 5 dello Statuto comunale, rispetto agli immobili già detenuti;
 - alle Proloco di cui all'art. 8 comma 3 dello Statuto comunale, per gli immobili già detenuti o comunque presenti nella frazione o nel relativo territorio di riferimento;
 - ai soggetti di cui all'art.2, comma 1, lettere da a) ad e), nonché agli operatori pubblici comunque denominati per lo svolgimento di fini istituzionali e agli operatori privati operanti senza scopo di lucro qualora affidatari di progetti o destinatari di specifiche risorse Statali, Regionali, Provinciali o comunali e negli altri casi di particolare rilevanza sociale, artistica e culturale per soggetti del terzo settore che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura, dell'educazione e della formazione di particolare rilevanza, rispetto agli immobili già detenuti.
3. Fatto salvo quanto disposto dal c.2 del presente articolo, nella procedura di assegnazione, saranno applicati i seguenti criteri di preferenza nell'ordine di seguito riportato, fermi restando i requisiti essenziali di cui all'art. 2:
 - a) gli anni di attività del soggetto nel territorio del comune di Assisi;
 - b) lo svolgimento di attività prevalente nel settore dei servizi socio-assistenziali;
 - c) lo svolgimento di attività prevalente nel settore educativo, formativo e sportivo;
 - d) lo svolgimento di attività prevalente nel settore della tutela, valorizzazione e promozione della cultura, dell'arte, della musica, dei beni architettonici e dell'ambiente;
 - e) che il soggetto richiedente non dispone di alcun bene immobile comunale;

Nel caso di eventuale parità a seguito dell'applicazione dei criteri di preferenza sopra elencati, il bene immobile verrà assegnato al soggetto che per primo ha presentato la richiesta.

Art. 4 - Domanda di assegnazione

1. Le richieste presentate dai soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del presente Regolamento dovranno contenere:
 - a) dichiarazione circa l'uso e la destinazione dei locali;
 - b) statuto e atto costitutivo;
 - c) numero dei soci;
 - d) rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'anno finanziario precedente;
 - e) relazione illustrativa delle attività svolte almeno nel triennio passato;
 - f) relazione illustrativa del programma annuale adottato dagli organi statutari;
 - g) dichiarazione da cui risulti se l'associazione abbia o meno a disposizione dei locali;
 - h) dichiarazione di presa visione e di accettazione delle disposizioni del presente regolamento;

- i) dichiarazione circa eventuali contributi ricevuti;
 - l) altre attività esercitate dall'associazione, con l'indicazione di eventuali utili;
 - m) eventuale iscrizione all'albo regionale del volontariato;
 - n) altre dichiarazioni richieste dalla legge vigente;
2. Le associazioni di nuova costituzione sono esonerate dal presentare la documentazione di cui alla lettera e).
3. Nella domanda possono essere indicati, in ordine di preferenza, fino a tre immobili fra quelli disponibili. La domanda può essere presentata congiuntamente anche da due o più soggetti.

Art. 5 - Durata

1. I locali dell'Amministrazione comunale vengono concessi ai soggetti richiedenti in comodato o concessione in relazione alla natura giuridica del bene (demanio, patrimonio indisponibile, patrimonio disponibile), con durata non superiore a cinque anni, prorogabili previo accordo delle parti, salvo disdetta da comunicare almeno sei (6) mesi prima della scadenza.
2. Nel caso di motivate esigenze del Comune può essere stabilito un termine di durata inferiore, ferme le norme di legge.
3. Può essere altresì stabilito un termine superiore ai cinque anni quando il soggetto assegnatario si obblighi ad eseguire, col consenso del Comune, in tempi prestabiliti e conformemente ai dettami legislativi richiamati al comma 2 del successivo art. 6 e pena la risoluzione del contratto o della concessione stipulati, consistenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile,.
4. In tal caso può anche essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento dell'eventuale rilascio da parte del soggetto assegnatario.

Art. 6 - Obblighi dell'assegnatario

1. L'assegnatario è tenuto a garantire, nell'uso del bene affidato, il rispetto delle norme antinfortunistiche e di sicurezza previste per legge. L'uso è quello previsto dall'ultimo certificato di agibilità in essere.
2. L'assegnatario ha l'obbligo di provvedere all'ordinaria manutenzione dell'immobile e curarne il decoro. Sono altresì a carico dell'affidatario le spese di qualunque importo e natura derivanti dalla mancata esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione. Gli interventi devono essere presentati al Comune con congruo anticipo, in considerazione delle necessarie autorizzazioni da parte del Comune e di altri enti, così come stabilito dalla legge..
3. Gli eventuali interventi di straordinaria manutenzione dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale sulla base di un apposito progetto che l'associazione sarà tenuta a presentare agli uffici competenti. Nell'esecuzione di tali lavori l'assegnatario è tenuto al rispetto delle norme di cui al D.Lgs,

n. 50/2016 e ss.mm.ii., con particolare riguardo all'economicità ed alla trasparenza, nonché di tutte le norme tecniche, antinfortunistiche e di sicurezza vigenti all'atto dell'autorizzazione; tali interventi saranno oggetto di specifico disciplinare.

4. E' fatto divieto all'assegnatario dei locali di cedere gli stessi anche in parte a terzi, salvo espressa autorizzazione contenuta nell'atto di assegnazione. Nel caso l'Amministrazione comunale accerti tale evenienza l'assegnatario decadrà immediatamente dal godimento.

5. La consegna dei locali, da effettuarsi con apposito verbale redatto dai competenti uffici comunali, è subordinata alla stipula del contratto o concessione, che devono prevedere a carico del terzo contraente:

- a) l'obbligo di pagamento del corrispettivo per l'utilizzo pattuito;
- b) gli oneri di manutenzione ordinaria;
- c) gli oneri di gestione (comprese spese condominiali ed utenze di servizi pubblici);
- d) una copertura assicurativa obbligatoria;
- e) un deposito cauzionale a garanzia;
- f) l'assolvimento degli obblighi di gestione della sicurezza;
- g) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

5. L'utilizzo è rigidamente vincolato al rispetto delle norme di sicurezza, secondo gli atti ed i documenti, redatti a cura ed onere dell'affidatario, previsti per legge, da eseguirsi sotto la diretta e personale responsabilità dell'affidatario stesso.

6. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al presente articolo comportano automaticamente la decadenza dell'affidamento, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti della parte inadempiente.

Art. 7 - Risoluzione, recesso ed accertamenti del Comune

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto o dalla concessione stipulati e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

2. Il Comune può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'affidatario, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

3. L'atto di assegnazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di mesi 6, al recesso dal contratto o dalla concessione, in caso di sopravvenute esigenze dell'amministrazione, salvi i casi di calamità rispetto ai quali non vige alcun termine di preavviso.

5. La revoca dell'assegnazione è altresì disposta qualora il soggetto assegnatario:

- a) perda i requisiti previsti dall'art. 2 del presente Regolamento;

- b) venga sciolta;
 - c) non eserciti alcuna attività per almeno un anno;
 - d) in caso di cessione dei locali, anche in parte, a terzi;
 - e) nel caso in cui i locali stessi vengano usati per scopi diversi da quelli propri dell'associazione o a scopo di lucro;
 - f) nel caso in cui i locali vengano usati in maniera difforme dagli usi previsti dall'agibilità;
 - g) nel caso in cui agli immobili vengano apportate modifiche o realizzati interventi in assenza di titolo abilitativo;
 - h) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e non si sia provveduto al ripristino degli stessi;
 - i) per morosità oltre i sei mesi, anche non consecutivi;
6. Nei casi di cui alle lettere h) ed i), l'assegnatario viene diffidato ad adempiere ai propri obblighi entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Art. 8 - Determinazione dell'onere per l'uso dei beni immobili e garanzie

1. La determinazione dell'importo per l'uso dei locali avviene avendo a riferimento i valori delle locazioni definiti e aggiornati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio nel Listino dei prezzi immobiliari.
2. Per ragioni connesse allo stato di fatto degli immobili o delle specificità dei soggetti richiedenti, quali Proloco e Associazioni, la perizia estimativa per la definizione del canone è determinata sulla base dei valori correnti minimi di mercato.
3. La suddetta stima tecnica sarà corretta applicando delle percentuali di riduzione, determinate con apposita delibera della Giunta comunale. L'adeguamento dell'importo su base ISTAT viene stabilito con cadenza annuale.
4. Le percentuali di riduzione non potranno, in ogni caso, essere superiori all'80% e, qualora vi sia un uso misto del bene immobile comunale (associativo/ricreativo – commerciale), la riduzione è determinata nella misura del 50% rispetto al valore di mercato come sopra stabilito.
5. La Giunta Municipale - per i soggetti di cui all'art.2, comma 1, lettere da a) ad e), nonché per gli operatori pubblici comunque denominati per lo svolgimento di fini istituzionali e per gli operatori privati operanti senza scopo di lucro qualora affidatari di progetti o destinatari di specifiche risorse Statali, Regionali, Provinciali o comunali e negli altri casi di particolare rilevanza sociale, artistica e culturale per soggetti del terzo settore che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura, dell'educazione e della formazione di particolare rilevanza - può estendere la riduzione fino al 100%. In caso di concessioni in uso gratuito temporaneo e provvisorio si applicano le disposizioni di cui all'art. 14 del "Regolamento per la Concessione di contributi e vantaggi economici ad Enti pubblici e soggetti privati".

6. Tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas e relative installazioni e allacci comunque denominati), nonché tutte le spese di pulizia dei locali, di condominio, di manutenzione ordinaria e altre spese comunque connesse all'uso, sono a completo ed esclusivo carico del soggetto assegnatario.

Per manutenzione ordinaria s'intende quell'insieme di opere che hanno una finalità conservatrice del bene assegnato (comprese riparazioni), che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso e che garantiscano la continuità nell'uso e la tenuta in efficienza del bene stesso.

In sede di stipula dell'atto di assegnazione potrà essere più dettagliatamente elencato, anche a a titolo esemplificativo, un elenco di opere e riparazioni ricomprese.

Il soggetto assegnatario, inoltre, in relazione all'attività svolta nell'immobile assegnato, e nelle attività di manutenzione ordinaria è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sui luoghi di lavoro, sia le disposizioni normative vigenti in materia di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro.

7. Il soggetto assegnatario è tenuto a stipular,e per tutto il periodo di detenzione del bene e con adeguati massimali fissati dal Comune:

- polizza assicurativa per la responsabilità civile per la copertura dei danni derivanti ai propri associati ed a terzi da sinistri connessi alla sua attività nei locali suddetti; fra i terzi deve intendersi compreso anche il Comune.
- polizza assicurativa a copertura dei rischi di incendio ed altri danneggiamenti alla proprietà comunale che dovessero occorrere nel corso dell'utilizzo dei beni.
- deposito cauzionale improduttivo di interessi prestato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Assisi o mediante polizza fidejussoria assicurativa/bancaria che preveda l'escussione in favore del Comune "a prima richiesta" e "senza eccezioni", ivi comprese quelle ex art. 1945 cod. civ. e con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ

Art. 9 - Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai contratti e alle concessioni la cui richiesta sia presentata successivamente all'entrata in vigore del regolamento stesso.

2. I rapporti in corso, fatte salve eventuali necessità di modifica e/o integrazione ritenute necessarie dall'amministrazione, conservano validità fino alla loro scadenza, con l'obbligo di adeguarsi entro un anno alle previsioni del presente regolamento.

3. Ai contratti e alle concessioni scadute, la cui richiesta di assegnazione o rinnovo risulti non definita in quanto in attesa dell'approvazione del presente regolamento , saranno applicate, in caso di rassegnazione o rinnovo, le disposizioni del presente regolamento; fino ad allora vale la disciplina del precedente atto.

4. La riassegnazione o il rinnovo sono esclusi per soggetti che risultino debitori riguardo ai canoni o agli oneri accessori, o non abbiano concordato con il Comune un piano di rientro del debito, o non siano in regola con i pagamenti previsti da detto piano o non abbiano concordato con il Comune un nuovo piano di rientro.

Art. 10 - Cause di esclusione

1. Le associazioni, i partiti ed i movimenti politici e/o loro articolazioni, sono esclusi dai benefici previsti dal presente regolamento.

Art. 11 - Rispetto della Costituzione

1. Il Comune di Assisi conferma il proprio ordinamento interno e la propria attività amministrativa, anche nei rapporti con gli amministrati, ai principi sanciti dalla Costituzione Repubblicana, dalla Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo e dal complessivo quadro normativo nazionale e internazionale, volto a sancire il divieto di condotte riconducibili ad ogni forma di discriminazione prevista dalla legge.

2. In coerenza ai principi richiamati al comma 1, le strutture comunali competenti al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni da cui derivi, quale effetto giuridico, il godimento di spazi, aree o strutture pubbliche, sono tenute a richiedere, ai fini del rilascio del titolo, apposita dichiarazione dalla quale risulti che l'attività che si andrà a svolgere e/o le iniziative che si andranno ad organizzare saranno conformi ai principi di cui agli artt. 2 e 3 della Costituzione Italiana e non si porranno in contrasto, per finalità, modalità di svolgimento e contenuti, con tutte le disposizioni costituzionali e relative norme di attuazione nonché con le disposizioni legislative vigenti in materia di discriminazione (razziale, etnica, nazionale, religiosa o basata sul sesso) di cui agli artt. 1 e 2 della n. 205/1993 (c.d. Legge Mancino) e all'art. 1 del D.Lgs. n. 198/2006 (cd. Codice delle Pari Opportunità), oltre che con le condizioni previste dal presente regolamento.

3. Gli atti di concessione e di autorizzazione rilasciati da cui derivi, quale effetto giuridico, il godimento di spazi, aree o strutture di proprietà pubblica, dovranno contenere una specifica prescrizione riguardante il divieto di svolgimento di attività che, anche per i contenuti desumibili dagli avvisi informativi e dal materiale nell'occasione divulgato, concretizzino condotte difformi dalle norme di legge soprarichiamate. Nei medesimi atti dovrà, altresì, essere prescritto a carico del soggetto richiedente il dovere di vigilare, affinché l'attività venga svolta e/o l'iniziativa venga organizzata con modalità e/o finalità non lesive delle suddette disposizioni normative.

4. E' causa di decadenza della concessione o dell'autorizzazione il compimento, nell'ambito o in occasione delle attività svolte e/o delle iniziative organizzate dal richiedente, di taluna delle condotte difformi dalle norme di legge sopra richiamate nonché l'inosservanza delle prescrizioni previste al precedente comma 3. L'accertamento di tali cause di decadenza verrà effettuato anche a seguito di specifiche e circostanziate segnalazioni pervenute all'Amministrazione comunale.

Art. 12 - Norme finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge e regolamenti che disciplinano l'attività dell'amministrazione comunale.

Art. 13 - Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutte le concessioni rilasciate e a tutti i contratti stipulati dopo la sua entrata in vigore.
2. Il regolamento entra in vigore con la data di esecutività della delibera del Consiglio Comunale che lo approva.



Organizzazione
delle Nazioni Unite
per l'Educazione,
la Scienza e la Cultura

Assisi, Basilica di San Francesco
e altri luoghi francescani
iscritti nella lista del patrimonio
mondiale nel 2000