



CITTÀ DI TRECALE

**CRITERI DI MASSIMA
PER LA CONCESSIONE IN USO
DI IMMOBILI COMUNALI**

INDICE

Art. 1 - Finalità.....	3
Art. 2 - Oggetto	3
Art. 3 - Destinatari	3
Art. 4 - Domanda	4
Art. 5 - Durata del contratto	4
Art. 6 - Consegna e riconsegna dei locali	4
Art. 7 - Custodia dei locali	5
Art. 8 - Manutenzione ordinaria e straordinaria.....	5
Art. 8 bis - Canone	6
Art. 9 - Oneri a carico del concessionario.....	7
Art. 10 - Divieti.....	7
Art. 11 - Responsabilità	7
Art. 12 - Sicurezza	7
Art. 13 - Sanzioni.....	8
Art. 14 - Revoca e rinuncia	8
Art. 15 - Domiciliazione	8

*Approvati con Deliberazione n. 18 in data 24.01.2008 della Giunta comunale
Modificati con Deliberazione n. 59 in data 18.03.2011 del Commissario Straordinario
Integrati con Deliberazione n. 117 in data 29.11.2011 della Giunta comunale
Integrati con Deliberazione n. 218 in data 21.10.2014 della Giunta comunale
Integrati con Deliberazione n. 43 in data 10.03.2015 della Giunta comunale
Modificati con Deliberazione n. 123 in data 24.05.2016 della Giunta comunale
Modificati e integrati con Deliberazione n. 29 in data 06.02.2020 della Giunta comunale*

CRITERI DI MASSIMA

PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI COMUNALI

ART. 1 - FINALITÀ

Nell'ottica di una generale revisione del rapporto con l'associazionismo locale, l'Amministrazione comunale intende omogeneizzare ed uniformare le condizioni contrattuali che regolano le relative convenzioni per l'assegnazione degli immobili di proprietà o in possesso del Comune di Trecate da destinare a sede sociale di singole Associazioni, Enti o Istituzioni o per lo svolgimento della loro attività istituzionale.

ART. 2 - OGGETTO

Il Comune dispone, per le finalità di cui sopra, di locali situati nei seguenti immobili:

- fabbricato ex Gil, Corso Roma 58;
- plesso di Villa Cicogna, Via Clerici 1;
- primo piano della Stazione Ferroviaria, Piazza Marconi 5;
- piano terra dello stabile di Piazzale Bers. C. Bigogno 1, San Martino;
- laghetto Podere Inglese, SP n. 5 Km. 0 + 750;
- porzione di fabbricato in via Cremona (lato Est sede Bocciofila);
- appartamento al piano terra di via Dante 11;
- casa indipendente di Via Mezzano 45-47-49;
- locali presso l'ex Comando di Polizia Municipale, Via F.lli Russi 3; il Comune si riserva di non assegnare i locali sopraccitati per esigenze di riorganizzazione dei propri spazi da destinare ad uffici e servizi.

Tali locali sono assegnati alle Associazioni, Enti o Istituzioni, che ne faranno richiesta per essere adibiti a sede associativa o per lo svolgimento della loro attività istituzionale con le modalità indicate nel presente atto.

I locali sono utilizzabili anche in condivisione tra due o più concessionari, previo accordo tra le parti. In tal caso, sarà cura dei medesimi concessionari stabilire la divisione dei compiti e delle spese o eventuali turni di utilizzo. I concessionari che utilizzano un locale in condivisione dovranno indicare un referente, che avrà la funzione di mantenere i rapporti con il Comune per tutto quanto attiene la conduzione del locale assegnato.

I locali vengono concessi ed affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come risulta dalle planimetrie che saranno allegate ad ogni singola convenzione.

In tale convenzione saranno precisati tutti gli oneri specifici relativi alla struttura concessa cui il concessionario dovrà ottemperare.

Le palestre ed i campi sportivi sono esclusi dall'applicazione dei presenti criteri.

ART. 3 - DESTINATARI

Gli immobili di cui al precedente articolo 2 sono concessi, di norma, ad Associazioni, Enti o Istituzioni aventi sede a Trecate e che, non perseguendo finalità di lucro, operino con la propria attività a favore della comunità trecentesca in campo socio-culturale, ricreativo e sportivo e senza finalità politica.

ART. 4 - DOMANDA

Gli immobili oggetto dei presenti criteri vengono concessi in seguito a richiesta scritta, in carta libera, da parte del legale rappresentante dell'Associazione, Ente o Istituzione.

La domanda dovrà essere redatta sugli appositi moduli all'uopo predisposti dai competenti uffici comunali. In ogni caso dovrà contenere i dati personali del richiedente, che si assume tutte le responsabilità derivanti dalla concessione, i dati del soggetto in nome e per conto del quale viene presentata la richiesta, il periodo di utilizzo e la finalità cui la concessione è destinata.

Le domande dovranno pervenire al Comune con congruo anticipo rispetto alla data per cui la richiesta è avanzata e, comunque, almeno novanta giorni prima. Le istanze non danno diritto automatico all'accoglimento; esse devono essere approvate con determinazione del Responsabile del Settore Amministrativo/Contratti, previo parere istruttorio del Responsabile del Settore di volta in volta competente per materia e della Giunta Comunale e fatto salvo quanto previsto nel successivo art. 8 bis.

ART. 5 - DURATA DEL CONTRATTO

Le convenzioni per la concessione d'uso degli immobili avranno durata massima di cinque anni, senza possibilità di rinnovo automatico.

Il concessionario che intendesse richiedere l'assegnazione dello stesso locale anche per il quinquennio successivo, dovrà farne formale richiesta scritta.

Il concessionario mantiene la priorità della riassegnazione del locale comunale già precedentemente assegnato rispetto ad altri richiedenti.

Il Responsabile del Settore Amministrativo/Contratti valuterà le nuove richieste pervenute entro 90 (novanta) giorni dalla data di registrazione al protocollo dell'Ente e assegnerà i locali disponibili. Sarà data la priorità alle Associazioni, Enti o Istituzioni che già occupano i locali oggetto della richiesta.

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la restituzione dei locali concessi, con un preavviso di tre mesi, in caso di accertata necessità dell'Ente. Si riserva, inoltre, la facoltà di disporre la sospensione della concessione per il tempo occorrente all'effettuazione di opere o lavori necessari e/o che rivestano carattere di urgenza e di straordinarietà, senza che per tale motivo possa essere nulla preteso o di revocare la concessione in caso di variazione nell'utilizzo dell'immobile e/o di parte di esso o di utilizzo improprio.

È consentita una deroga rispetto alla durata massima di cinque anni nel caso in cui il Concessionario si impegni a realizzare, a propria cura e spese, investimenti per lavori di miglioria ed interventi di manutenzione degli immobili assegnati e dei relativi impianti, previo accordo con l'Amministrazione comunale. La durata, in deroga al criterio generale, verrà determinata discrezionalmente dall'Amministrazione comunale sulla base della positiva ricaduta delle opere per la conservazione ed il miglioramento dell'immobile dato in concessione.

ART. 6 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Prima del provvedimento di assegnazione verrà eseguito un sopralluogo con la presenza congiunta di incaricati dei competenti uffici comunali, fra cui un funzionario del settore Lavori Pubblici, e di un rappresentante del richiedente la concessione, al fine di accertare le effettive condizioni dei locali preventive rispetto all'assegnazione. Del sopralluogo verrà redatto apposito verbale.

All'atto della stipula della convenzione verrà consegnata al concessionario una copia delle chiavi del locale concesso in uso. È facoltà del concessionario eseguire copie delle chiavi, dandone contestualmente comunicazione all'Ufficio Contratti.

È facoltà del concessionario, a proprie spese, sostituire la serratura della porta d'accesso ai locali di sua esclusiva pertinenza; in questo caso, oltre a darne comunicazione, dovrà trasmettere copia delle nuove chiavi al Settore Lavori Pubblici del Comune.

Alla scadenza della convenzione il concessionario dovrà riconsegnare il locale e tutte le copie delle chiavi in suo possesso. Si procederà inoltre ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna dell'immobile. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Dell'atto di riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, nel quale il Comune farà risultare eventuali contestazioni sullo stato manutentivo di locali e attrezzature.

In qualunque momento il Comune, mediante il proprio personale, potrà disporre un sopralluogo per accertare le effettive condizioni dei locali.

ART. 7 - CUSTODIA DEI LOCALI

Il concessionario è costituito custode dei locali concessi ed è responsabile verso il Comune di ogni danno alla struttura affidata in uso, come pure di ogni azione dolosa o colposa, tanto imputabile allo stesso quanto prodotta da terzi.

Il concessionario dovrà provvedere alla chiusura di tutti i serramenti ogni qualvolta lascia i locali al termine del loro utilizzo, così come alla chiusura di eventuali accessi comuni con altri concessionari, negli orari concordati.

Il concessionario si impegna a:

- conservare il bene, nel suo complesso, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- mantenere i locali concessi nello stato attuale in cui si trovano, salvo migliorie da apportare in base a specifici accordi con l'Amministrazione comunale;
- servirsi di tali locali esclusivamente per l'uso per il quale sono stati concessi;
- fornire al Comune i nominativi di due o più referenti, corredati di indirizzo e numeri telefonici, da poter contattare in caso di necessità.

Il concessionario non può cedere a terzi l'uso dei locali concessi senza il consenso del Comune, fatto salvo quanto previsto al terzo capoverso dell'art. 2.

ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e di pulizia dei locali e delle eventuali attrezzature in essi contenute, compresi gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) sono a carico del concessionario. Per gli interventi di manutenzione degli impianti il concessionario dovrà servirsi di ditte abilitate, che garantiscano la certificazione a norma di legge.

Nei locali dotati di riscaldamento autonomo il concessionario dovrà, a propria cura e spese, affidare la conduzione della caldaia a ditte abilitate che garantiscano la certificazione a norma di legge.

Le spese di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'eventuale sostituzione, in tutto o in parte, degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, e tutto quanto concerne la manutenzione delle parti esterne del fabbricato in cui si trovano i locali sono a totale carico del Comune, previa richiesta formale del concessionario e dopo valutazione tecnica e contabile da parte del competente settore Lavori Pubblici.

Eventuali lavori di ristrutturazione, sistemazione, adattamento e modifica dei locali rientranti nella manutenzione straordinaria, richiesti dal concessionario e non ritenuti necessari e/o

indispensabili dall'Amministrazione comunale, potranno comunque essere eseguiti previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione stessa e con spese a totale carico del concessionario.

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 c.c., per tutte le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, al termine della convenzione potrà essere chiesta al concessionario la rimessa in pristino dei locali. In ogni caso il concessionario espressamente accetta che nulla gli spetterà, anche in caso di risoluzione anticipata della convenzione, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso per le migliorie e addizioni apportate all'immobile, che rimarranno acquisite al patrimonio comunale a titolo gratuito, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 14.

Il Comune recepisce e fa proprie le considerazioni esposte nel paragrafo D.VI "*Manutenzioni e riparazioni*", del Principio Contabile Nazionale n. 16 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, nel quale sono indicate le distinzioni fra la "manutenzione ordinaria" e la "manutenzione straordinaria", intendendosi per "manutenzione ordinaria" quelle «*spese di natura ricorrente che si sostengono per pulizia, verniciatura, riparazione, sostituzione di parti deteriorate dall'uso, ecc., spese, cioè, che servono per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento*», mentre la "manutenzione straordinaria" è costituita da «*costi che comportano un aumento significativo e tangibile di produttività o di vita utile del cespite e, pertanto, tali costi rientrano tra quelli capitalizzabili*».

Il Comune si riserva il diritto di svolgere direttamente ispezioni, a mezzo di proprio personale tecnico, in qualsiasi momento e luogo. In caso di inadempimento circa gli obblighi di manutenzione, il Comune, previa comunicazione al concessionario, avrà la facoltà di provvedervi direttamente, addebitando al concessionario tutte le spese sostenute, fatta salva l'applicazione di eventuali sanzioni.

ART. 8 BIS - CANONE

Sono a carico del concessionario tutte le spese afferenti le utenze di luce, gas e acqua.

Nel caso in cui gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) siano centralizzati, la relativa spesa sarà a carico del Comune e ciascun concessionario vi contribuirà mediante il versamento di un canone annuale forfetario, che sarà definito in sede di convenzione con possibilità di eventuale aggiornamento biennale.

Il canone sarà determinato dal Settore Lavori Pubblici sulla base dei dati storici a consuntivo rapportati alla volumetria occupata ed alle presunte ore di utilizzo da parte del concessionario.

In caso di accertato mancato pagamento del canone, previo invio di almeno due solleciti nell'arco dei sessanta giorni successivi alla scadenza indicata in convenzione, il Settore Ragioneria attiverà la procedura di recupero coattivo.

La Giunta comunale, con propria deliberazione, preventiva rispetto alla determinazione di assegnazione dei locali, su conforme parere del Responsabile del Settore competente per materia, si riserva la facoltà di non richiedere il pagamento del canone a titolo di corrispettivo per la prestazione di servizi richiesti dall'Amministrazione e resi nell'interesse pubblico dei cittadini, che dovranno essere valorizzati dal Responsabile del Settore competente per materia.

Nei locali dotati di utenze autonome il concessionario dovrà, a propria cura e spese, volturare i contratti delle utenze a proprio nome.

Anche in quest'ultimo caso, la Giunta comunale, con propria deliberazione, preventiva rispetto alla determinazione di assegnazione dei locali, su conforme parere del Responsabile del Settore competente per materia, si riserva la facoltà di richiedere al concessionario la prestazione di servizi da rendere nell'interesse pubblico dei cittadini a fronte dell'erogazione di un contributo economico.

ART. 9 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

È compito del concessionario, d'intesa con gli eventuali altri concessionari di locali nel medesimo immobile e secondo un calendario che gli stessi avranno cura di stabilire, provvedere alla pulizia delle parti comuni e/o accessorie, quali servizi igienici, cortili, giardini e simili. Nel caso in cui i concessionari non trovassero un accordo sulla ripartizione dei compiti di pulizia compromettendo gravemente le condizioni igieniche dei locali, il Comune potrà procedere alla revoca delle convenzioni.

Sarà cura del concessionario vigilare sul corretto utilizzo delle strutture, con particolare attenzione ad evitare sprechi inutili nei consumi di energia elettrica, riscaldamento ed acqua.

È a carico del concessionario l'onere di provvedere alla denuncia delle superfici tassabili ai fini dell'applicazione della Tassa sui rifiuti (TARI) e di versare la tassa relativa. È altresì a carico del concessionario l'onere di conferire negli appositi sacchi e bidoni della raccolta differenziata i rifiuti prodotti e di posizionarli all'esterno della struttura per il ritiro da parte della ditta incaricata nei giorni previsti per la raccolta, come pure di conferire gli eventuali rifiuti ingombranti presso l'isola ecologica sita lungo la S.P. n. 4.

ART. 10 - DIVIETI

È fatto divieto al concessionario di installare, sul fronte libero esterno dei locali concessi, scritte o cartelli pubblicitari. È consentita l'apposizione di scritte o cartelli recanti unicamente il nome dell'Associazione, Ente o Istituzione ed altre informazioni, previa autorizzazione espressa del Comune; in tal caso, è necessario che il concessionario si rivolga alla ditta concessionaria del servizio per l'accertamento e la riscossione dell'imposta comunale sulla pubblicità, al fine di conoscerne l'assoggettabilità o meno dei cartelli medesimi.

ART. 11 - RESPONSABILITÀ

Il concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati a immobili, impianti, attrezzature e arredi concessi in uso e si assume ogni responsabilità, civile e penale, derivante dall'utilizzo delle strutture e delle attrezzature, sia nei confronti dei propri associati e di terzi che dell'Amministrazione comunale, esonerando espressamente il Comune dai rischi derivanti dall'attività svolta nella struttura o utilizzando le attrezzature concesse durante i periodi di utilizzo.

A tal fine il concessionario provvederà a stipulare idonee polizze assicurative con adeguati massimali per coprire i rischi sopraindicati. In mancanza di tali polizze, il Concessionario risponderà in proprio dei danni provocati.

Le eventuali inoperatività delle polizze assicurative (comprese franchigie, scoperti e quant'altro) sono totalmente a carico del concessionario.

Nel caso in cui il concessionario rilevi una situazione di potenziale pericolo per la pubblica incolumità, è tenuto ad adottare immediatamente tutte le misure atte a salvaguardare l'incolumità e la sicurezza degli utenti, attivando contestualmente tutti i canali e gli enti preposti in base alle rispettive competenze (Vigili del Fuoco, Pronto Soccorso, Forze dell'Ordine, ecc.), nonché ad informare sollecitamente gli Uffici comunali. Le eventuali spese richieste per gli interventi effettuati, ove non coperte dall'assicurazione, saranno a totale carico del concessionario.

ART. 12 - SICUREZZA

Il concessionario è tenuto alla scrupolosa osservanza della normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e connessa all'uso della struttura concessa; in particolare, è fatto obbligo al concessionario l'ottemperanza delle disposizioni dettate dal D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni. A tal fine il concessionario è tenuto a trasmettere al settore Lavori

Pubblici una autocertificazione in cui dichiarare di aver ottemperato a tali disposizioni oppure di non aver ottemperato in quanto non soggetto, specificando in base a quali norme.

ART. 13 - SANZIONI

In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente atto, il Comune inoltrerà con lettera raccomandata al concessionario notifica dell'eventuale inadempienza riscontrata.

Il concessionario avrà tempo dieci giorni dal ricevimento della raccomandata per formulare le proprie controdeduzioni. Qualora le stesse non vengano presentate entro il termine previsto o non vengano accolte dal Comune, si procederà ad applicare una sanzione pecuniaria variabile da Euro 25,00 a Euro 500,00.

È fatto salvo l'obbligo di risarcimento a carico del concessionario per eventuali danni alla struttura o alle attrezzature.

ART. 14 - REVOCA E RINUNCIA

Fatto salvo quanto già previsto nei precedenti articoli, l'Amministrazione comunale ha facoltà di revocare la convenzione per i seguenti motivi:

- a) inosservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti comunali;
- b) mancato pagamento delle utenze e/o della TARSU;
- c) esigenze pubbliche inderogabili.

La convenzione, inoltre, può essere revocata, con esecutività immediata, in qualsiasi momento durante il termine convenuto per il verificarsi di fatti e/o situazioni tali da rendere inopportuno per la funzione istituzionale del Comune, a giudizio insindacabile del Comune, il proseguimento del rapporto.

Qualora il Comune avesse necessità di rientrare nel possesso dei locali assegnati per il motivo di cui alla lettera c) i locali dovranno essere rilasciati entro e non oltre 90 giorni dalla comunicazione del Comune, ad eccezione del caso in cui si deroghi alla durata massima prevista dall'art. 5.

È fatto salvo un eventuale riconoscimento delle spese documentate sostenute per l'allestimento dei locali qualora la dismissione degli stessi avvenga entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

Nei casi di cui alle lettere a) e b) i locali dovranno essere rilasciati entro 30 giorni dalla comunicazione del Comune.

È facoltà dell'Amministrazione negare la concessione qualora il concessionario si dimostri non idoneo a garantire il rispetto degli oneri e delle responsabilità derivanti dalla concessione medesima.

Il concessionario può rinunciare alla convenzione, previa comunicazione scritta da effettuarsi con almeno otto giorni di anticipo rispetto alla dismissione dell'immobile.

ART. 15 - DOMICILIAZIONE

A tutti gli effetti della convenzione, compresa la notifica di atti e contestazioni e ai fini della competenza giurisdizionale, il concessionario deve dichiarare il proprio domicilio.