COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

La presente pubblicazione non ha carattere di ufficialità

Verbale di deliberazione del Commissario Straordinario

SEDUTA DEL 22 FEBBRAIO 2007 N° 31

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ISTITUZIONI, PUBBLICHE O PRIVATE, NON LUCRATIVE

L'anno **duemilasette** il giorno **ventidue** del mese di **febbraio** alle ore **17,00**, in Ortona nella sede comunale, il COMMISSARIO STRAORDINARIO nella persona del Dott. Vincenzo DE VIVO, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 12.1.2007, che gli ha conferito, tra gli altri, i poteri, del Consiglio e della Giunta Comunali, assistito dal Vice Segretario Generale del Comune, Dott. Benito PROFETA;

Vista la proposta di deliberazione del Dirigente del 2° Settore, con l'allegata scheda dei pareri;

Ritenuto di adottarla con/senza modifiche

.....

DELIBERA

Di adottare la proposta di deliberazione, che si allega al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale.

OGGETTO: Regolamento per la concessione di immobili di proprietà comunale ad istituzioni, pubbliche o private, non lucrative.

IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE

VISTA la L.R. 4.11.1997 n. 120 “Disciplina delle concessioni e delle locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali della Regione, delle Province e dei COMUNI a favore di Enti, Istituti, Fondazioni, Associazioni, Culturali, Ricreative, Assistenziali, del volontariato e Religiose, nonché dei Partiti, di Associazioni e Movimenti Politici”;

VISTO il regolamento 23.12.1999 n.4 approvato dal Consiglio Regionale contenente il “regolamento tipo di cui alla L.R. n.120/97 per la definizione dei criteri e delle modalità per la concessione e la locazione di beni immobili...”;

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n.55 dell'8.4.1998 relativa al riconoscimento della qualifica di circolo comunale alle associazioni ricreative e culturali che hanno adottato lo statuto approvato con delibera Consiliare n.120 del 28.8.1996;

RITENUTO necessario provvedere all'adeguamento della normativa comunale alle disposizioni dettate dai predetti provvedimenti con particolare riferimento alla L.R.120/97 che fa esplicito riferimento ai beni immobili Comunali;

CONSIDERATO che tale adeguamento si realizza mediante l'adozione di un regolamento comunale coerente con regolamento-tipo regionale n.4 del 23.12.1999;

VISTO l'art.90 dello Statuto del comune di Ortona pubblicato sul B.U.R.A. n.66 straordinario del 29.11.1994;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 (TUEL), ed in particolare l'art. 42 inerente le attribuzioni del Consiglio Comunale;

PROPONE

1. approvare il regolamento per la concessione e la locazione dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune a favore di Enti, Istituti, Fondazioni, Associazioni, Culturali, Ricreative, Assistenziali, del volontariato e Religiose, nonché di Partiti, di Associazioni e Movimenti Politici nel testo allegato 1) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. approvare lo schema-tipo di contratto per le concessioni di cui al precedente punto, nel testo allegato 2) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. demandare al servizio patrimonio del Comune, previa ricognizione di contratti, concessioni, affidamenti, etc, l'adeguamento alle norme di cui alla presente deliberazione di tutte le concessioni ed utilizzazioni di fatto esistenti riconducibili

all'oggetto, entro 180 giorni dalla data di esecutività della presente delibera. Per le convenzioni ed i contratti esistenti per i quali sono fissati termini certi di durata, l'adeguamento sarà eseguito alla scadenza della concessione o contratto in corso che non potranno rinnovarsi automaticamente;

4. stabilire che tutti i contratti sono soggetti a registrazione con oneri a carico del concessionario;
5. stabilire che sono espressamente abrogati tutti gli atti deliberativi e regolamentari in contrasto con la presente deliberazione.

REGOLAMENTO

ALLEGATO N. 1

per la concessione e la locazione dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune a favore di Enti, Istituti, Fondazioni, Associazioni Culturali, Ricreative, Assistenziali, del Volontariato e Religiose, nonché di Partiti, Associazioni e Movimenti Politici.

Ai sensi della Legge Regionale 4.11.1997, n.120 e successive modifiche, le concessioni e le locazioni degli immobili demaniali e patrimoniali del Comune, sono assentite in favore di Enti, Istituti, Fondazioni, Associazioni Culturali, Ricreative, Assistenziali, del Volontariato e Religiose, nonché dei Partiti, di Associazioni e Movimenti Politici, indicati al punto b. art.2 della medesima Legge, che non abbiano, effettivamente, scopo di lucro, con i criteri e le modalità di seguito indicati:

1. **(verifica tecnica)** accertamento preliminare, tramite la struttura tecnica del Comune, dell'agibilità dell'immobile;
2. **(verifica amministrativa)** accertamento preliminare, a cura del responsabile del procedimento, che le attività che il soggetto richiedente intende svolgere nell'immobile rientrino tra i compiti istituzionali o statutari del medesimo a norma delle vigenti disposizioni;
3. **(finalità della concessione)** espressa indicazione, nell'atto di concessione o di locazione, degli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso o locato;
4. **(esclusioni)** inapplicabilità delle disposizioni agevolative previste dalla Legge Regionale 4 novembre 1997, n.120, in caso di occupazione abusiva o comunque, senza preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario;
5. **(domande)** I soggetti interessati, elencati nel presente regolamento, devono presentare domanda di assegnazione indirizzata la Sindaco, con le seguenti indicazioni:
 - l'attuale recapito dell'Associazione stessa;
 - le generalità complete del legale rappresentante;
 - natura e finalità dell'associazione;
 - numero dei soci;
 - i locali oggetto della richiesta;
 - dichiarazione circa l'uso e la destinazione dei locali che si richiedono;
 - l'eventuale disponibilità di altri locali, il loro stato di conservazione, il titolo di possesso;
 - eventuale iscrizione all'albo regionale del volontariato;
 - eventuale riconoscimento della qualifica di circolo comunale;
 - dichiarazione di presa visione ed accettazione delle disposizioni del presente regolamento.

Alla domanda dovranno essere allegati in copia:

- lo Statuto dell'Associazione;
- l' Atto Costitutivo;

- il verbale di elezione degli organi direttivi in carica;
 - il bilancio consuntivo dell'anno precedente
 - il bilancio preventivo dell'anno in corso;
6. **(preferenze)** la valutazione delle domande terrà conto dei requisiti dichiarati nella domanda di assegnazione con particolare riferimento al numero dei soci, capacità di aggregazione, finalità associativa, attività svolta, capacità economica ed organizzativa, legame con il territorio. Nell'ipotesi di presentazione di più domande concorrenti tendenti ad ottenere l'utilizzazione del medesimo bene, è preferito, nell'ordine:
- il richiedente che, avendo uniformato il proprio Statuto alla delibera del Consiglio Comunale 28.8.1996 n. 120, ha ottenuto il riconoscimento della qualifica di "Circolo Comunale";
 - il richiedente già concessionario, provvisto di regolare titolo autorizzatorio, che chiede il rinnovo della concessione;
 - il richiedente che proponga di avvalersi del bene per un uso che sia funzionale al perseguimento di interessi pubblici o di pubblica utilità, ovvero che assicuri un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene;
 - a parità di condizioni il soggetto che ha presentato per primo la domanda;
7. **(contratto)** la concessione, che di regola ha una durata non superiore a 6 anni, è deliberata dalla Giunta Municipale che, con lo stesso atto, attesterà l'inesistenza, al momento, delle condizioni di necessità o volontà ad utilizzare l'immobile per i fini propri dell'Ente. Con lo stesso atto viene individuato il Settore incaricato di dare esecuzione al deliberato che, di norma, coincide con quello cui compete la gestione del patrimonio oppure con quello che ha in carico la gestione dell'immobile oggetto di concessione, ove esista un atto di assegnazione gestionale. Qualora il Comune ravvisi la necessità, in considerazione di particolari finalità da perseguire da parte del soggetto richiedente o nel caso si imponga al concessionario o al locatario l'obbligo di eseguire opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, la concessione o la locazione può avere una durata superiore ai 6 anni, ma comunque non eccedente i diciannove anni. In tale ultimo caso, nei relativi atti di concessione o locazione deve essere previsto il periodo di tempo entro il quale le opere stesse devono essere ultimate;
8. **(canone)** applicazione di un canone ricognitorio annuo pari al dieci per cento di quello determinato con i criteri fissati nella delibera del Commissario Straordinario n.737 del 3.6.1994 e successive modificazioni ed integrazioni, e comunque non inferiore ad € 100,00. Per gli anni successivi al primo l'ammontare del canone sarà adeguato in ragione del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il canone non è frazionabile ed è rapportato all'anno solare: 1 gennaio-31 dicembre di ciascun anno;
9. **(rinnovo)** esclusione del tacito rinnovo della concessione. Almeno tre mesi prima della scadenza della concessione il concessionario, se interessato, deve presentare domanda di rinnovo che sarà istruita secondo le norme del presente regolamento con particolare riferimento alle preferenze fissate all'art. 5 ed alla determinazione del canone ricognitorio, così come stabilito dall'art. 8;
10. **(manutenzione)** assunzione, da parte del concessionario o locatario, degli oneri della manutenzione ordinaria, nonché degli oneri di conduzione e delle contribuzioni di qualsiasi natura gravanti sull'immobile (utenze, previa intestazione delle stesse, e tributi giuridicamente a carico del conduttore);
11. **(divieto sub-concessione)** esclusione assoluta di sub-concessione e di sub-locazione. L'eventuale utilizzo degli immobili da parte di altri soggetti di cui all'art. 2, lettera b), della Legge regionale n.120/97 dovrà essere preventivamente assentito dall'Ente concedente o locatore anche mediante approvazione, ove ritenuto opportuno, di apposita convenzione che disciplini, tra l'altro l'eventuale ripartizione degli oneri sostenuti tra i soggetti concessionari o locatari. In tal caso, è facoltà del concedente o locatore, individuare un soggetto tra quelli concessionari o locatari quale referente nei rapporti con

l'Ente proprietario, fermo restando la responsabilità solidale dei soggetti concessionari o locatari medesimi nei confronti dell'Ente concedente;

12. **(controlli)** il responsabile del procedimento per la concessione o locazione degli immobili individuato, di norma, nell'ambito della struttura competente per la gestione del patrimonio del Comune, è incaricato di curare i seguenti adempimenti:
 - verifica annuale dello stato delle assegnazioni mediante acquisizione della seguente documentazione che l'assegnatario è obbligato a trasmettere entro ogni mese di marzo.
 - eventuali variazioni statutarie;
 - dichiarazione aggiornata del numero dei soci;
 - rendiconto approvato relativo all'anno precedente e relazione sull'attività svolta;
 - bilancio preventivo per l'anno in corso e descrizione sintetica dell'attività programmata;
 - verifica periodica, almeno annuale, sul posto, tramite il Corpo di Polizia Municipale, per accertare che l'immobile concesso o locato sia effettivamente destinato alle finalità indicate nell'atto di concessione o di locazione;
 - sopralluogo periodico, almeno biennale, da eseguire tramite l'Ufficio Tecnico Comunale, per accertare lo stato di manutenzione dell'immobile concesso o locato e per indicare eventuali opere di manutenzione di cui necessiti l'immobile;
 - acquisizione dei verbali di sopralluogo delle suddette verifiche;
13. **(migliorie)** acquisizione alla proprietà del Comune di tutte le addizioni e/o migliorie apportate all'immobile concesso o locato, senza il diritto a rimborso o indennizzo di sorta. Nell'ipotesi in cui sia stato imposto al concessionario o locatario l'obbligo di eseguire opere di ripristino, restauro e ristrutturazione particolarmente onerose, come previsto nel precedente punto 6), l'atto di concessione o locazione può prevedere che in caso di revoca o risoluzione anticipata venga corrisposto un indennizzo rapportato all'entità delle opere e alla minor durata della concessione o locazione;
14. **(decadenza)** decadenza e risoluzione della concessione o della locazione in caso di:
 - mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni di cui al presente regolamento, ivi compresa la mancata effettuazione dei lavori di manutenzione, con l'obbligo, da parte del concessionario o del locatario, della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose;
 - scioglimento dell'associazione;
 - mancato svolgimento dell'attività per almeno un anno;
15. **(revoca)** revoca o risoluzione in qualsiasi momento, da comunicare con raccomandata con ricevuta di ritorno, della concessione o della locazione, oltre che per decadenza di cui al punto 14, per sopravvenute esigenze di carattere amministrativo. Il termine di rilascio, da indicare nella comunicazione, non può essere superiore ai sei mesi. Il Soggetto concessionario può in qualsiasi momento rinunciare all'assegnazione e/o risolvere anticipatamente il contratto, previa comunicazione scritta, senza alcuna penalità;
16. **(riconsegna)** verbalizzazione, alla risoluzione del contratto, a qualsiasi motivo dovuto, per scadenza naturale, rinuncia o revoca, della riconsegna delle chiavi, previo sopralluogo congiunto tendente a verificare lo stato di conservazione dell'immobile. Eventuali danni o deterioramenti imputabili alla responsabilità del concessionario dovranno essere rimborsati al Comune, su stima dell'Ufficio tecnico Comunale.

CONTRATTO DI COMODATO

Allegato n.2

Stipulato oggi <data>, in <luogo>

TRA:

Il Comune di Ortona, ente concedente, C.F. 00149620692, rappresentato dal Dirigente delSettore, Sig. <nome e cognome> nato a <luogo di nascita> il < data di nascita> domiciliato per il presente atto presso la sede legale del Comune di Ortona, Palazzo Municipale, Via Cavour 24, nella qualità di **comodante** -

E

L'associazione, ente (o altro) <descrizione> C.F....., soggetto concessionario, con sede in <descrizione> rappresentato in qualità di, <descrizione> dal sig. <nome e cognome> nato a <luogo di nascita> il <data di nascita> domiciliato in <località> via <indirizzo> Tel , nella qualità di **comodatario** -

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Il presente contratto è stipulato nel rispetto della L. 11.7.86 n. 390, L.R. 4.11.1997 n.120, DPR 8.1.2001 n.41, del regolamento comunale approvato con delibera del Commissario Straordinario n.del.....
2. Il Comune di Ortona (d'ora in poi chiamato comodante), concede, in esecuzione della delibera del..... N.....del..... a titolo di comodato d'uso oneroso, al <descrizione> rappresentato dal sig. <nome e cognome> (d'ora in poi chiamato comodatario), perché se ne serva, esclusivamente per l'uso consentito di seguito specificato, il seguente bene: ...<descrizione>...
3. La concessione ha durata di anni dal.....al.....;
4. il Comodatario corrisponderà al Comune di Ortona un canone ricognitorio annuo di €.....da versare in unica soluzione entro il mese di febbraio di ciascun anno (oppure in due rate di identico importo di cui la prima entro il 28 febbraio e la seconda entro il 30 giugno), sul cc postale n. 12079661 intestato a "Comune di Ortona - Servizio di Tesoreria". Il canone non è frazionabile ed è rapportato all'anno solare: 1 gennaio-31 dicembre di ciascun anno. Il canone viene aggiornato annualmente in proporzione diretta alla variazione accertata dall'ISTAT dell'ammontare dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente;
5. Il comodatario non potrà ritardare il pagamento del canone per nessun motivo. In caso di ritardo nel pagamento del canone, il comodatario dovrà corrispondere un'indennità di mora pari al Tasso ufficiale di Sconto maggiorato di tre punti, ragguagliato al periodo di ritardo. Ove il ritardo si dovesse prolungare per oltre 90 giorni dalla data di scadenza fissata nell'ultimo giorno del mese di

febbraio di ciascun anno, il comodatario decadrà automaticamente dalla concessione con la contestuale risoluzione immediata del presente contratto.

6. Il Comodatario si servirà del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza, esclusivamente per il seguente scopo: destinarlo a sede di <descrizione> ed allo svolgimento delle attività, elencate nel proprio statuto <descrizione> relativamente al quale il concessionario dichiara di non perseguire fini di lucro, impegnandosi, altresì, a non destinare il bene a scopi differenti.
7. Il comodatario è costituito custode dell'immobile oggetto del presente contratto ed assume direttamente ed esclusivamente tutte le responsabilità civili e penali, derivanti dalla conduzione dell'immobile stesso.
8. Il comodatario si obbliga a far osservare dai soci, iscritti, ospiti e partecipanti alle attività messe in atto all'interno dell'immobile, le leggi dello Stato Italiano, i regolamenti comunali, lo statuto dell'associazione e comunque le regole del corretto vivere civile, esonerando espressamente il comodante da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potessero determinarsi per fatti o comportamenti riconducibili ai frequentatori dell'immobile.
9. Il comodatario potrà rescindere anticipatamente il contratto, in maniera unilaterale, senza alcuna penalizzazione. Il comodatario assume, altresì, l'obbligo di restituire la cosa ricevuta, anche prima della scadenza della durata stabilita al precedente art.2 entro il termine tassativo massimo di 4 (quattro) mesi dalla data di richiesta avanzata per iscritto dal Comodante a mezzo lettera raccomandata o notificata tramite messo notificatore comunale. Nel caso in cui il comodatario non rilasci l'immobile oggetto del contratto entro il predetto termine, il Comune di Ortona è sin d'ora espressamente autorizzato dal comodatario, senza alcuna riserva, ad accedere ai locali ed a sgomberare gli stessi da arredi, attrezzature, documenti, suppellettili etc. depositandoli in altro locale e ponendo a carico del comodatario tutte le spese inerenti il trasloco e l'affitto del locale di deposito.
10. Il comodatario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia e non può concedere a terzi il godimento della stessa, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.
11. Il Comodatario assume a proprio carico tutti gli oneri inerenti tutti i lavori di ordinaria manutenzione mentre per qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria che volesse eseguire a proprio carico dovrà comunque richiedere preventivamente l'autorizzazione scritta del comodante.
12. Al momento della sottoscrizione del presente contratto il comodatario dichiara di avere visitato preventivamente l'immobile del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale di consegna che si allega (cfr. allegato n.1) nonché l'idoneità dello stesso all'uso da esso dichiarato. Il comodatario si impegna altresì a restituire l'immobile nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali contestazioni circa lo stato

manutentivo dell'immobile dovranno essere improrogabilmente sollevate in sede di sottoscrizione del verbale di consegna e risultare per iscritto nel verbale medesimo.

13. Sono a carico del comodatario tutte le spese ordinarie per il godimento e l'uso dell'immobile.
14. Sono a carico del comodatario tutte le spese, imposte e tasse inerenti il presente atto..
15. Il comodatario si impegna a comunicare al comodante, in forma scritta e con la massima tempestività, al massimo entro trenta giorni dall'evento, l'eventuale modifica della rappresentanza legale dell'associazione (istituzione, ente) da Esso oggi rappresentata nella stipula del presente atto. Entro e non oltre i successivi trenta giorni il nuovo rappresentante legale dovrà comunicare tutti i propri dati anagrafici e fiscali unitamente alla dichiarazione di aver preso conoscenza del presente contratto e di accettarne tutte le condizioni senza riserva alcuna.
16. Alla riconsegna dell'immobile le migliorie, riparazioni, o modifiche eseguite dal comodatario resteranno acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso e/o autorizzazione del comodante, fatto salvo il diritto del comodante di pretendere la remissione in pristino dell'immobile. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno ipso-jure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del comodatario. Costituisce motivo di risoluzione immediata del contratto il mancato pagamento del canone, la cessione a terzi del contratto o la sub-concessione, l'utilizzo dell'immobili per attività non rientranti tra quelle statutarie e/o riportate nel presente contratto. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante rispetto al mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, totale o parziale, del contratto, che eventualmente dovessero avvenire, non ne importeranno accettazione né implicita né, tantomeno, esplicita, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto giuridico a favore del comodatario. E' espressamente esclusa qualsiasi forma di indennizzo per il rilascio dell'immobile, sia alla scadenza naturale del contratto che per risoluzione anticipata dello stesso a qualsiasi causa imputabile.
17. E' obbligo del comodatario consentire che il comodante ispezioni o faccia ispezionare l'immobile, salvo preavviso scritto di almeno dieci giorni.
18. Tutte le clausole di cui ai punti che precedono, discusse anteriormente alla sottoscrizione del contratto, sono valide ed efficaci tra le parti.
19. A pena di nullità, qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto sottoscritto da entrambe le parti.
20. Per quanto non previsto si rinvia agli articoli 1803 e seguenti Codice Civile.
21. Per qualsiasi controversia sorgente dal presente contratto è competente il foro nel cui ambito è compreso il territorio comunale di Ortona.

22. Il mancato rispetto anche di una sola delle clausole contrattuali comporterà la revoca della concessione e la risoluzione immediata del contratto.

23. La registrazione del presente contratto sarà eseguita a cura e spese del comodatario

Si allega verbale di sopralluogo e consegna dell'immobile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMODANTE

(Ente Concedente)

.....

Si approvano espressamente le norme riportate ai punti.....

IL COMODANTE

(Ente Concedente)

.....

IL COMODATARIO

(Concessionario)

.....

IL COMODATARIO

(Concessionario)

.....