



# **REGOLAMENTO**

## **PER LA GESTIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **DEL COMUNE DI PESCARA**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 18.03.2013

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28.04.2021

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Finalità
- Art. 2 Tipologia dei beni
- Art. 3 Forme giuridiche di locazione e/o assegnazione dei beni
- Art. 4 Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali

### **TITOLO II – BENI PER ATTIVITA' A SCOPO DI LUCRO**

- Art. 5 Criteri per l'assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro
- Art. 6 Modalità e criterio di aggiudicazione
- Art. 7 Requisiti minimi di ordine generale per partecipare alla gara
- Art. 8 Cauzioni
- Art. 9 Sottoscrizione del contratto
- Art. 10 Riconoscimento dei lavori di miglioramento

### **TITOLO III – BENI PER ATTIVITA' SENZA SCOPO DI LUCRO**

- Art. 11 Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali e senza scopo di lucro
- Art. 12 Criteri per l'assegnazione di locali ad organismi senza fini di lucro
- Art. 13 Iscrizione all'albo comunale delle forme associative
- Art. 14 Indirizzi del Consiglio Comunale
- Art. 15 Requisiti
- Art. 16 Criteri di valutazione

### **TITOLO IV – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE**

- Art. 17 Individuazione dei beni
- Art. 18 Avviso Pubblico
- Art. 19 Presentazione della domanda
- Art. 20 Istruttoria ed assegnazione
- Art. 21 Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto

### **TITOLO V – LOCAZIONI E CONCESSIONI**

#### **CAPO I – DURATA**

- Art. 22 Durata e revoca dei contratti e delle concessioni
- Art. 23 Modalità
- Art. 24 Revoca e recesso
- Art. 25 Decadenza e risoluzione

#### **CAPO II – LOCAZIONI PASSIVE DELL'ENTE**

- Art. 26 Locazioni a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi

### **CAPO III – DIRITTI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO O LOCATARIO E GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI**

Art. 27 Vincoli ed oneri

Art. 28 Interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

### **TITOLO VI – ALTRI BENI**

Art. 29 Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche

Art. 30 Centri sociali per anziani

Art. 31 Alloggi di servizio

Art. 32 Concessione in uso di beni immobili assegnati alle Circoscrizioni

Art. 33 Fondi rustici

### **TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 34 Deroghe

Art. 35 Il Responsabile del procedimento

Art. 36 Foro competente

Art. 37 Norme transitorie e finali

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1**

##### **Finalità ed ambito di applicazione**

Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Pescara, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei medesimi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale in materia.

#### **Art. 2**

##### **Tipologia dei beni**

Tutti i beni immobili posseduti, a qualsiasi titolo, dal Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili:

- a) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per 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 deputato.
- 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. Tali beni sono concessi in uso a terzi, 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, sono quelli non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono dati in uso a terzi mediante contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

Gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile ed indisponibile del Comune di Pescara e oggetto di eventuali locazioni e/o concessioni sono costituiti dalle seguenti tipologie:

- fabbricati e/o porzioni indipendenti di esse;
- terreni o relitti stradali che hanno perso la destinazione originaria.

Il Comune di Pescara, al fine di massimizzare la redditività dei beni costituenti il proprio patrimonio, redige ogni anno il piano delle valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione, così come previsto dall'art.58 della L. 133/2008.

Il Piano delle valorizzazioni deve essere corredato dei relativi elaborati planimetrici e deve riportare, per ciascun immobile, le seguenti informazioni:

- localizzazione;
- identificativi catastali;
- destinazione d'uso;
- valore dell'immobile;
- canone di locazione per i beni disponibili;
- canone di concessione per i beni indisponibili.

Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta da un tecnico comunale, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizi o altro;
- ulteriori altri elementi da tenere in considerazione su specifici casi.

Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso senza il consenso scritto del Comune, il quale può alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto piano delle valorizzazioni, il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile e/o indisponibile ne dispone la pubblicazione sul sito Internet dell'Ente e provvede a darne adeguata pubblicità attraverso i mezzi di informazione ritenuti più idonei.

Eventuali richieste di uso diverso, per finalità di elevato interesse pubblico, saranno motivatamente valutate dalla Giunta Comunale su individuazione della struttura competente per la specifica attività.

### **Art. 3**

#### **Forme giuridiche di locazione e/o assegnazione dei beni**

Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

La concessione a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto;
- la finalità;

- il corrispettivo;
- la durata;
- i termini e modalità di revoca.

La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

La locazione e/o la concessione in uso ai sensi dei commi precedenti ha luogo mediante provvedimento motivato del dirigente competente, sulla base dei criteri del Regolamento e degli indirizzi previsti dal Piano Esecutivo di Gestione.

#### **Art. 4**

##### **Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali**

Il Consiglio Comunale definisce, sulla base di propri programmi o progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione. Tutti i beni possono essere assegnati/concessi/locati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli del Comune. In particolare vengono individuate le seguenti tre partizioni:

- beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo, ovvero per lo svolgimento di attività di solidarietà, volontariato, protezione civile o comunque non di lucro;
- beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro;
- beni concessi ad Enti di Culto o istituzioni religiose legalmente riconosciute per tale specifica attività.

I beni di cui all'ultimo punto del comma precedente, possono essere concessi, in caso di motivata straordinarietà, con provvedimento della Giunta Comunale, in deroga quindi dal ricorso all'avviso pubblico.

## **TITOLO II**

### **BENI PER ATTIVITA' A SCOPO DI LUCRO**

#### **Art. 5**

##### **Criteri per l'assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro**

I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.

La Giunta Comunale, previo parere vincolante della Commissione competente, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare per determinate categorie di soggetti che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

La dichiarazione di aggiudicazione non è vincolante per l'Amministrazione, mentre l'offerta vincola il partecipante dal momento della sua presentazione.

#### **Art. 6**

##### **Modalità e criterio di aggiudicazione**

La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta.

Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali ha l'onere di munirsi di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di Pescara completamente esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo.

L'Amministrazione può stabilire nel bando di gara che si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, purché congrua ed economicamente vantaggiosa per l'Ente.

#### **Art. 7**

##### **Requisiti minimi di ordine generale per partecipare alla gara**

Per essere ammessi alla gara i concorrenti, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti nel singolo avviso d'asta, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, nella quale si attesti che:

- è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nella documentazione predisposta e consultabile presso gli uffici comunali competenti, e vengono accettate tutte le condizioni ivi previste;

- il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, si è accertato personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene idoneo allo scopo cui intende destinarlo;
- nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- non ci sono liti pendenti con il Comune e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia e non si è morosi nei confronti dello stesso;
- il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso richiesto compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;
- nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
- si autorizza l'Amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi della legge n. 675/96 per i fini legati al regolare svolgimento della gara;
- il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci. Le predette dichiarazioni possono essere autocertificate in un'unica dichiarazione.

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione Comunale procederà in conformità alle verifiche previste dalla vigente normativa.

## **Art. 8**

### **Cauzioni**

Per essere ammessi alla gara i concorrenti devono dimostrare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 25% (venticinque per cento) del canone annuo posto a base di gara.

La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto e quindi svincolata; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate a seguito dello svolgimento della gara.

Al momento della stipula del contratto deve prestarsi la cauzione definitiva pari a tre mensilità di canone, che resta vincolata per tutta la durata del contratto.

Le garanzie devono essere costituite mediante polizza fideiussoria rilasciata da un Istituto di Credito o Assicurativo di primaria importanza autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni.

## Art. 9

### Sottoscrizione del contratto

La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione deve avvenire entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio.

L'Amministrazione Comunale dichiara decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamera la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

L'Amministrazione procede all'aggiudicazione utilizzando la graduatoria come previsto nel bando.

## Art. 10<sup>1</sup>

### Riconoscimento dei lavori di miglioramento

L'Amministrazione, al fine di salvaguardare e valorizzare il patrimonio immobiliare comunale, ha facoltà di autorizzare il conduttore o il concessionario ad effettuare i necessari lavori di manutenzione straordinaria o migliorativi del bene locato o concesso con successivo scomputo della spesa sostenuta entro il limite del 50% del canone, per interventi riconosciuti sino ad euro 100.000,00.

In caso di esecuzione da parte del conduttore o del concessionario di necessari lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento dello stato alla normativa vigente, nonché di interventi in grado di incrementare il valore e l'attrattività degli immobili e contribuire a riqualificare l'area urbana in cui detti immobili insistono, l'Amministrazione scomputa la spesa sostenuta sino al limite massimo del 95% del canone, sulla base delle seguenti fasce di importo delle spese riconosciute con l'attribuzione di un punto percentuale ogni euro 10.000,00 di spese riconosciute:

| IMPORTO SPESE PER LAVORI |                | SCOMPUTO DEI CANONI |        |
|--------------------------|----------------|---------------------|--------|
| DA                       | A              | DA                  | A      |
| > 100.000,00 €           | ≤ 200.000,00 € | 51,00%              | 60,00% |
| > 200.000,00 €           | ≤ 300.000,00 € | 61,00%              | 70,00% |
| > 300.000,00 €           | ≤ 400.000,00 € | 71,00%              | 80,00% |
| > 400.000,00 €           | ≤ 500.000,00 € | 81,00%              | 90,00% |
| > 500.000,00 €           | ≤ 540.000,00 € | 91,00%              | 94,00% |
| > 540.000,00 €           |                | 95,00%              |        |

L'individuazione della percentuale di scomputo delle spese autorizzate avviene attraverso l'applicazione del coefficiente di deprezzamento individuato nella seguente tabella in ragione della durata della locazione o della concessione:

<sup>1</sup> Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28.04.2021

| ANNO | COEFFICIENTE | ANNO | COEFFICIENTE |
|------|--------------|------|--------------|
| 1    | 0,99         | 16   | 0,84         |
| 2    | 0,98         | 17   | 0,83         |
| 3    | 0,97         | 18   | 0,82         |
| 4    | 0,96         | 19   | 0,81         |
| 5    | 0,95         | 20   | 0,80         |
| 6    | 0,94         | 21   | 0,79         |
| 7    | 0,93         | 22   | 0,78         |
| 8    | 0,92         | 23   | 0,77         |
| 9    | 0,91         | 24   | 0,76         |
| 10   | 0,90         | 25   | 0,75         |
| 11   | 0,89         | 26   | 0,74         |
| 12   | 0,88         | 27   | 0,73         |
| 13   | 0,87         | 28   | 0,72         |
| 14   | 0,86         | 29   | 0,71         |
| 15   | 0,85         | 30   | 0,70         |

Non sono comprese nella determinazione dell'importo complessivo della spesa scomputabile le spese riferite a prestazioni professionali e diritti tecnici e l'IVA.

Lo scomputo delle spese riconosciute avviene senza applicazione di interessi.

I lavori sono soggetti ai procedimenti ed alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa. Ogni modificazione edilizia e impiantistica, o che alteri la destinazione d'uso dell'immobile, deve comunque essere autorizzata dall'Amministrazione comunale ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

La facoltà di scomputo è ammessa alle condizioni indicate nel contratto, esclusivamente con riferimento ad interventi preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, valutati necessari per l'utilizzo del bene e finalizzati a valorizzare e salvaguardare il bene stesso.

Lo scomputo è riconoscibile da parte dell'Amministrazione solo a seguito della verifica di congruità dei costi, nella misura stabilita da perizia contrattuale del Settore competente in materia di lavori pubblici.

In assenza delle predette autorizzazioni, condizioni e verifiche lo scomputo non viene riconosciuto e le eventuali spese sostenute dall'assegnatario sono a suo esclusivo carico.

Il conduttore ovvero il concessionario è tenuto al pagamento del canone fin dal momento della consegna dell'immobile e a prestare apposita fidejussione, bancaria o assicurativa, a garanzia degli impegni correlati ai lavori o alle opere autorizzate dall'Ente, di importo pari alle spese riconosciute e di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione.

Tutti i lavori, le addizioni e migliorie apportate all'immobile e oggetto di scomputo sono acquisite alla proprietà del Comune. Le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati sono acquisite in

proprietà dell'Ente dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che l'Amministrazione sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

In caso di cessazione del rapporto prima della scadenza per cause non imputabili all'Amministrazione, non sarà riconosciuto alcun indennizzo per le opere effettivamente realizzate non scomutate.

In caso di revoca o recesso anticipati da parte del Comune, l'Amministrazione procederà a rimborsare le spese previamente autorizzate ed effettivamente sostenute, al netto delle spese già scomutate nella vigenza del contratto, il cui importo sarà determinato con apposita perizia di stima redatta da parte del Settore competente in materia di lavori pubblici.

In caso di superamento dell'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti dall'assegnatario rispetto all'importo previamente autorizzato, nessun rimborso od indennizzo sarà dovuto dal Comune.

Lo scomuto del valore dei lavori necessari alla conservazione e valorizzazione dell'immobile può essere autorizzato e riconosciuto esclusivamente al conduttore/concessionario che sia in regola con il pagamento dei canoni.

Il presente articolo si applica anche alle locazioni ovvero concessioni agli enti senza scopo di lucro e con finalità sociali.

### **TITOLO III**

#### **BENI PER ATTIVITA' SENZA SCOPO DI LUCRO**

##### **Art.11**

##### **Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali e senza scopo di lucro**

Con cadenza annuale, il Consiglio Comunale, come previsto dal successivo art 14, individua la tipologia di settori che intende privilegiare ai fini dell'assegnazione degli immobili.

L'Amministrazione Comunale, in presenza di immobili non utilizzati per fini istituzionali, procede mediante avviso pubblico, alla locazione/concessione a favore di Associazioni o Enti le cui finalità rivestano carattere socialmente rilevante, con una riduzione del canone, determinato, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 65% per i soggetti operanti nei settori del sociale, della Protezione Civile e pubblica assistenza, soggetti convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, da svolgere con il coinvolgimento diretto o meno della struttura comunale;
- al 50% per quanto riguarda i soggetti operanti nei settori ricreativo, aggregativo, sportivo e ambientale. La percentuale di riduzione può essere applicata in relazione al grado di rilevanza sociale dell'attività svolta ed in funzione dei parametri indicati dal successivo art. 14.

I canoni saranno adeguati annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai accertata dall'Istituto Centrale di Statistica (indice ISTAT).

L'applicazione delle riduzioni di cui al comma precedente, costituendo beneficio e vantaggio economico, viene attribuita secondo i criteri e le modalità predeterminate dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 12 della legge 241/90.

Sono comunque a carico del locatario e/o concessionario tutte le spese relative alle utenze, quelle fiscali e quelle relative all'ordinaria manutenzione dell'immobile.

##### **Art. 12**

##### **Criteri per l'assegnazione di locali ad organismi senza fini di lucro**

I beni possono essere locati e/o concessi ai soggetti indicati al precedente art. 11, con le modalità di cui al punto 2) dello stesso articolo, che presentino istanza per ottenere spazi, in base ad istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori e parametri, elencati in ordini d'importanza:

- valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti, dallo Statuto, dai Regolamenti;
- finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;

- destinazione totale degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione dei fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'ente, fondazione, associazione;
- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente; è necessario indicare, in particolare, il numero di operatori che quotidianamente svolgono attività all'interno dell'Associazione;
- capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e della capacità di coinvolgimento della cittadinanza; saranno privilegiate le Associazioni che dimostrino, dietro presentazione di adeguata documentazione giustificativa, di aver svolto nel corso degli ultimi tre anni diverse iniziative sul territorio e aver seguito diverse pratiche inerenti gli scopi per cui è stato richiesto l'immobile.

Le istanze dei soggetti di cui sopra devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e spese effettuate negli ultimi tre esercizi finanziari, adeguata relazione sulle attività svolte.

#### **Art.13**

##### **Iscrizione all'albo comunale delle forme associative**

Le associazioni con sede ed operanti a Pescara che rientrano nei settori di attività e di impegno come sopra specificati, per avere diritto a partecipare ai bandi comunali per la concessione o locazione di locali di proprietà dell'Amministrazione, devono essere iscritte all'Albo Comunale delle forme associative previsto dall'art. 34 dello Statuto Comunale.

#### **Art.14**

##### **Indirizzi del Consiglio Comunale**

In conformità a quanto disposto dal vigente Statuto, il Consiglio Comunale stabilisce, con proprio atto di indirizzo, entro il 30 Novembre di ogni anno, i settori di attività verso i quali indirizzare prioritariamente la concessione degli Immobili comunali e l'eventuale abbattimento dell'importo massimo del canone, calcolato ai sensi dell'art. 11.

#### **Art. 15**

##### **Requisiti**

Per accedere all'assegnazione degli immobili comunali è necessario avere i seguenti requisiti:

- iscrizione all'Albo Comunale delle associazioni, giusto articolo 13 del presente Regolamento;
- disporre di un bilancio annuale inerente sia le entrate che le uscite;
- non aver incorso in un provvedimento di decadenza da una precedente assegnazione di un locale comunale.

E', altresì, necessario che le Associazioni richiedenti l'assegnazione degli immobili comunali non siano nella condizione di morosità nei confronti del Comune di Pescara.

**Art. 16**

**Criteri di valutazione**

Per l'assegnazione degli immobili comunali, di cui al presente Regolamento, si valuteranno i seguenti elementi:

- relazione sulle attività svolte dall'associazione negli ultimi tre anni e progetto pluriennale delle attività programmate dall'associazione stessa: fattore ponderale 30;
- conformità statutaria dell'associazione ai settori individuati prioritariamente dal Consiglio Comunale: fattore ponderale 15;
- concorso di enti, soggetti pubblici e/o privati alla realizzazione dei programmi proposti: fattore ponderale 10;
- attività informativa nei confronti del pubblico, attraverso la produzione di pubblicazioni, cataloghi ed ogni altro materiale divulgativo: fattore ponderale 5;
- solidità progettuale nel campo della cultura, ricerca e della sperimentazione di tecniche e linguaggi innovativi: fattore ponderale 5;
- collegamento sul territorio con istituzioni e altri soggetti operanti in campo regionale, nazionale, europeo od internazionale: fattore ponderale 10;
- coinvolgimento sociale negli ultimi tre anni e produzione in genere nel campo d'indirizzo dell'associazione stessa: fattore ponderale 15;
- richiesta di sedi formulate da gruppi o reti di Associazioni, fattore ponderale 10.

La valutazione dei curricula e dei progetti delle associazioni verrà eseguita individuando per ogni elemento di valutazione previsto un coefficiente variabile tra 0,1 (zero virgola uno) e 1 (uno) dove 0,1 corrisponde alla preferenza minima e 1 corrisponde alla preferenza massima. Una volta attribuito il valore ad ogni singolo elemento, questi verrà moltiplicato per il fattore ponderale ai fini dell'attribuzione del punteggio. I punteggi così ottenuti verranno tra loro sommati fino ad un massimo di 100.

## **TITOLO IV**

### **PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE**

#### **Art. 17**

##### **Individuazione dei beni**

Il Servizio Patrimonio, ai fini della redazione del Piano delle Valorizzazioni immobiliari, redige l'elenco dei beni potenzialmente utilizzabili per le finalità di cui all'art. 1 del presente Regolamento.

Per ciascun immobile sono riportati:

- l'ubicazione;
- la descrizione sintetica generale;
- lo stato di manutenzione;
- il canone di concessione o locazione.

L'elenco, di cui al punto che precede, verrà formulato anche in considerazione di eventuali esigenze istituzionali rappresentate dai rispettivi Assessorati.

I beni ritenuti necessari per l'espletamento di attività istituzionale saranno immessi nella disponibilità del Settore competente.

Quelli ritenuti non idonei ovvero non necessari per attività istituzionale dell'Ente saranno destinati alle finalità di cui all'art. 1. e dichiarati tali con provvedimento della Giunta Comunale.

L'Amministrazione Comunale allo scopo di ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio particolari caratteristiche strutturali degli immobili, favorisce l'aggregazione di associazioni aventi finalità condivise, la cui convivenza possa essere incentivo per la collaborazione, promuovendo la ricerca di "case comuni" da destinare a più associazioni che operano nello stesso settore.

L'individuazione delle strutture sarà disposta con provvedimento del Consiglio Comunale.

#### **Art.18**

##### **Avviso Pubblico**

L'ufficio preposto alla gestione del Patrimonio, a seguito delle determinazioni di cui al precedente articolo 14, predispone e pubblica il relativo Avviso Pubblico entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento di Consiglio Comunale.

L'Avviso deve essere pubblicizzato attraverso il Sito Internet, URP, manifesti e pubblicazione su due quotidiani locali.

E' consentita la presentazione di domanda congiunta da parte di due o più associazioni.

Nel caso di presentazione di domanda congiunta, come previsto dal comma precedente, l'Associazione non può presentarne altre singolarmente.

## **Art. 19**

### **Presentazione della domanda**

Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, redatte in conformità a quanto previsto dal presente Regolamento e dall'avviso pubblico, con allegato il progetto sulla base dei criteri indicati nel precedente all'art. 16, devono essere presentate al Servizio Protocollo, entro e non oltre 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso pubblico.

## **Art.20**

### **Istruttoria ed assegnazione**

La fase istruttoria è curata da una Commissione tecnica di valutazione, nominata con provvedimento della Giunta Comunale, e composta dal Dirigente del Patrimonio, in qualità di Presidente, e da quattro membri individuati dai Dirigenti di Settore, rispettivamente responsabili dei servizi Politiche sociali, Sport, Cultura, Gare e Appalti, oltre che da un segretario verbalizzante.

Tale Commissione potrà, in caso di particolari necessità, avvalersi della collaborazione di esperti in materia relativamente ai vari settori di attività.

La fase istruttoria consisterà nelle seguenti attività:

- catalogazione delle istanze in base al settore di attività delle associazioni;
- esame progetti per la verifica dei requisiti;
- predisposizione graduatoria di merito.

La fase istruttoria deve essere portata a termine nei successivi 60 giorni dalla scadenza dei termini previsti sull'avviso pubblico per la presentazione delle domande.

L'assegnazione è deliberata dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione Consiliare di riferimento, in base al settore di intervento dell'associazione a cui è concesso l'immobile.

Le Associazioni già detentrici di immobili comunali in virtù di contratto scaduto godono, a parità di punteggio e di iscrizione all'Albo Comunale con le altre Associazioni partecipanti, del diritto di precedenza al mantenimento degli stessi immobili.

## **Art. 21**

### **Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto**

L'Amministrazione Comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato d'uso o a canone ridotto. A tale scopo le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:

- rendiconto approvato e bilancio preventivo;
- relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

## **TITOLO V**

### **LOCAZIONI E CONCESSIONI**

#### **CAPO I**

#### **DURATA**

##### **Art. 22**

##### **Durata e revoca**

La durata e la risoluzione dei contratti di locazione sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

L'Amministrazione Comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno tre mesi, la concessione amministrativa qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

Tale previsione di revoca deve essere esplicitamente contenuta nell'atto di concessione.

E' prevista inoltre la revoca della concessione:

- nei casi di sub locazione o di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressa-mente consentita nell'atto di assegnazione, o di utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
- qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto, a seguito di verifica effettuata dall'ufficio Patrimonio, al ripristino degli stessi entro i termini stabiliti;
- nel caso sia di mancato pagamento di tre mensilità consecutive sia del canone che degli oneri accessori;
- nel caso di reiterato ritardo del pagamento del canone e/o degli oneri accessori (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per quanto concerne il pagamento delle spese accessorie a carico del medesimo).

La durata dei rapporti di concessione viene fissata di norma in 4 (quattro) anni; tale durata può variare secondo necessità e/o opportunità, da valutarsi di volta in volta, da parte dell'Amministrazione.

Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione. L'istanza di rinnovo deve essere presentata da parte del concessionario almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale. L'assenso all'istanza di rinnovo deve essere espresso e prevedere, comunque, la stipula di un nuovo atto concessorio.

##### **Art. 23**

##### **Modalità**

La concessione o la locazione del bene viene disciplinata da apposito contratto:

- per le concessioni la durata sarà di anni quattro;
- per le locazioni la durata sarà quella stabilita dalla vigente normativa per varie fattispecie.

Sia la concessione che la locazione non saranno suscettibili di rinnovo, se non con specifico atto di Giunta Comunale.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà comunque essere riconsegnato.

L'immobile è assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trova.

Gli immobili devono essere destinati esclusivamente a sede dei soggetti individuati e/o devono essere utilizzati solamente per lo svolgimento delle loro attività istituzionali o statutarie.

Nell'atto di concessione o di locazione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.

Gli immobili non possono essere né subconcessi né sublocati dai concessionari o dai locatari, fermo restando la possibilità di addivenire ad un accordo tra associazioni che intendono condividere gli spazi in orari diversi da regolamentare con accordo diretto tra di loro, dandone preventiva informazione al Settore di riferimento.

In particolare i beni concessi in uso a canone agevolato non potranno essere utilizzati per attività con fini di lucro.

#### **Art. 24**

##### **Revoca e Recesso**

L'Ente ha la facoltà di revocare la concessione o di recedere dal contratto di locazione allorquando sopravvenga la necessità di utilizzare l'immobile per usi propri istituzionali.

L'Ente dovrà rendere nota la volontà di revoca o recesso al concessionario o al locatario mediante raccomandata con ricevuta di ritorno assegnando un termine per il rilascio dell'immobile di mesi 3 (tre).

#### **Art.25**

##### **Decadenza e risoluzione**

La concessione può essere dichiarata decaduta e la locazione risolta in caso di mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali o di quelle previste dal presente regolamento in particolare costituiscono causa di decadenza:

- violazione del divieto di sub-concessione o sublocazione;
- mancato pagamento del canone per tre mensilità consecutive;
- utilizzo del bene per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita la concessione o stipulata la locazione;
- mancata effettuazione dei lavori di ordinaria manutenzione.

In tali casi il concessionario o locatario avranno l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo dell'occupazione

maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT con detrazione di quanto già corrisposto.

## **CAPO II**

### **LOCAZIONI PASSIVE DELL'ENTE**

#### **Art. 26**

##### **Locazione a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi**

L'Amministrazione comunale può acquisire in locazione passiva immobili necessari per utilizzi o compiti istituzionali tramite trattativa privata preceduta, ove possibile, da gara ufficiosa.

Il canone di locazione deve essere preventivamente valutato nella sua congruità dai Responsabili dell'ufficio competente a sottoscrivere il relativo contratto.

## **CAPO III**

### **DIRITTI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO O LOCATARIO**

#### **E GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI**

#### **Art. 27**

##### **Vincoli ed oneri**

Le concessioni e le locazioni devono prevedere l'assunzione, da parte del concessionario o del locatario degli oneri di manutenzione ordinaria, delle utenze e di tutti gli obblighi gravanti sull'immobile ed inerenti la gestione ordinaria dello stesso. Il concessionario/locatario dovrà altresì stipulare polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni causati in occasione della conduzione dell'immobile.

L'assegnatario è tenuto ad utilizzare il bene oggetto di concessione con le modalità e secondo le finalità previste dalla convenzione ed a restituirlo al Comune alla scadenza stabilita senza necessità di preventivo atto di disdetta.

L'assegnatario presenta annualmente, al servizio comunale di riferimento, una relazione sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione del bene assegnato. Il Servizio Comunale può richiedere in qualunque momento dati ed informazioni sull'utilizzazione stessa.

Nel caso che una Associazione assegnataria di locale comunale si trovasse nell'obbligo, per motivi temporanei e straordinari, di liberare l'immobile per lavori di manutenzione o ristrutturazione l'Ente pubblico favorirà, ove possibile, il reperimento di una idonea sistemazione provvisoria, allo scopo di continuare l'attività della stessa evitandone l'interruzione.

#### **Art. 28**

##### **Interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare**

Ai fini del miglior utilizzo del patrimonio immobiliare comunale e del sostegno alle attività delle libere forme associative, il Consiglio Comunale può concedere a singole associazioni, che

propongano progetti di attività di particolare rilevanza e utilità sociale, l'adattamento, la ristrutturazione o la manutenzione straordinaria di beni immobili.

Qualora l'Ente intende affidare al locatore l'esecuzione di eventuali opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, la concessione o la locazione può avere una durata superiore a quella prevista al precedente art. 23, comunque non eccedente i 19 (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 devono essere ultimate.

L'atto di concessione o locazione può prevedere, altresì, che in caso di revoca o risoluzione anticipata del contratto, la corresponsione di un indennizzo rapportato all'entità delle opere e alla minor durata della concessione o locazione il cui importo sarà determinato con apposita perizia di stima redatto da un tecnico comunale.

Tutte le addizioni o migliorie apportate all'immobile concesso o locato verranno acquisite alla proprietà dell'Ente Civico, senza il diritto al rimborso o indennizzo di sorta.

## **TITOLO VI**

### **ALTRI BENI**

#### **Art. 29**

##### **Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche**

Le aule non utilizzate in edifici scolastici possono essere concesse in via temporanea e per un periodo non superiore ad un anno ad Associazioni, Fondazioni, Istituzioni per attività di istruzione permanente e di formazione professionale, culturale e didattica, che non siano in contrasto con le finalità e l'esercizio del complesso scolastico.

La concessione temporanea dei locali di cui al comma precedente è rilasciata dal Dirigente del Settore Servizi Scolastici e Culturali, previo parere del Dirigente dell'Istituto, il canone verrà determinato dal Servizio Patrimonio.

L'Amministrazione Comunale, su individuazione del dirigente del Settore interessato alla specifica attività, si riserva la facoltà di concedere l'uso di spazi comunali per manifestazioni temporanee di carattere culturale, facendo riferimento alla normativa vigente. Sono considerate temporanee le concessioni non superiori a 30 giorni.

#### **Art. 30**

##### **Centri Sociali per anziani**

Per la costituzione e gestione dei Centri Sociali ricreativi e culturali diurni per anziani si fa espresso riferimento alle normative regionali vigenti.

#### **Art. 31**

##### **Alloggi di servizio**

Si definisce alloggio di servizio l'unità immobiliare o sua porzione destinata ad abitazione di un dipendente comunale preposto al servizio di custodia e vigilanza.

L'uso dell'alloggio, di cui al punto 1) che precede, è gratuito, mentre le spese dei consumi sono a carico del fruitore.

Il dipendente comunale fruitore dell'alloggio di servizio deve consegnare l'alloggio, libero da persone e cose, entro 30 giorni dalla data di cessazione dal servizio, causa trasferimento, dimissione o quiescenza.

Nel caso di cessazione dal servizio per morte del dipendente, gli eredi dovranno rilasciare l'alloggio libero da persone e cose entro 120 giorni dalla data del decesso.

L'Amministrazione Comunale può tuttavia autorizzare, con specifico provvedimento del dirigente competente, la permanenza del nucleo familiare all'interno dell'alloggio, da regolamentarsi con apposito contratto di locazione ad uso abitativo a canone convenzionato (Art. 2 comma 3 Legge 09-dicembre-1998, n° 431).

**Art. 32**

**Concessione in uso di beni immobili assegnati alle Circoscrizioni**

I beni di competenza circoscrizionale sono concessi in uso in conformità a quanto previsto dallo specifico Regolamento delle Circoscrizioni.

**Art. 33**

**Fondi rustici**

Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 6, per quanto concerne l'affitto di fondi rustici si intendono qui richiamate le norme vigenti in materia.

Per quanto concerne le concessioni di piccoli e limitati spazi ed aree a verde non utilizzabili per finalità di pubblico interesse, il dirigente competente può disporre per la concessione, a titolo gratuito, al confinante che dovrà assumere gli oneri per la pulizia, la custodia e sorveglianza del bene, nei termini e con le modalità fissate in un apposita convenzione che andrà a regolare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e il convenzionato.

## **TITOLO VII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 34**

##### **Deroghe**

Il Comune di Pescara si riserva di procedere ad assegnazioni di immobile in deroga alla disciplina del presente regolamento, qualora ricorrano casi particolari o per esigenze e circostanze non prevedibili. In questa particolare circostanza l'assegnazione dell'immobile sarà disposta dalla Giunta Comunale demandando, al Dirigente a prevalente competenza, la predisposizione degli atti consequenziali.

#### **Art. 35**

##### **Il Responsabile del procedimento**

Il Dirigente competente nomina, per ogni concessione o locazione un Responsabile del Procedimento al quale sono demandati i compiti in esame e vigilanza dell'applicazione delle norme di cui al presente regolamento.

#### **Art. 36**

##### **Foro competente**

Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti sarà il Foro di Pescara.

#### **Art. 37**

##### **Norme transitorie e finali**

Le concessioni in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza, fatta salva la rivalutazione del canone secondo quanto stabilito al successivo punto.

Tutte le locazioni, convenzioni e contratti scaduti o in scadenza alla data di approvazione del presente Regolamento si intendono prorogate fino alla data di pubblicazione nel nuovo avviso Pubblico. La proroga comporta l'aggiornamento del canone minimo in vigore, nella misura del 35% di quello corrente sul libero mercato.

Con l'approvazione del presente Regolamento è da intendersi abrogato il precedente "Regolamento concernente le disposizioni per la concessione di immobili comunali alle associazioni aventi sede ed operanti nel Comune di Pescara", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26 febbraio 2007.