

CITTÀ DI LECCE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 135 del 09/10/2020

OGGETTO: OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO E LA GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LECCE. APPROVAZIONE. i.e.

L'anno 2020, addì nove del mese di Ottobre alle ore 10:11, ora di convocazione 10:00, nella Sala delle Adunanze del Palazzo di Città, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione - ORDINARIA - ed in seduta pubblica per trattare gli argomenti indicati nell'apposito ordine del giorno.

Presiede il Presidente del Consiglio Avv. Carlo MIGNONE con la partecipazione del Segretario Generale Dott.ssa Anna Maria GUGLIELMI

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	BAGLIVO ARTURO		X	18	MOLA ERNESTO		X
2	BATTISTA LUCIANO	X		19	MOLENDINI GABRIELE	X	
3	BORGIA GIANLUCA	X		20	MURRI DELLO DIAGO COSIMO	X	
4	CITRARO SAVERIO		X	21	NUZZACI MARCO	X	
5	COSTANTINI DAL SANT ALESSANDRO	X		22	OCCHINERI GIOVANNI	X	
6	DELLA GIORGIA SERGIO	X		23	ORLANDO EMANUELA	X	
7	DE MATTEIS ANTONIO	X		24	PALA GIORGIO	X	
8	FAGGIANO LIDIA	X		25	PASQUINO ANDREA		X
9	FINAMORE ANTONIO	X		26	PATTI PIERPAOLO	X	
10	GIANNOTTA MARCO	X		27	POLI ADRIANA	X	
11	GIORDANO ANGUILLA ROBERTO	X		28	POVERO PAOLA	X	
12	GRECO GIANMARIA	X		29	ROTUNDO ANTONIO	X	
13	GUIDO ANDREA	X		30	SALVEMINI CARLO MARIA	X	
14	MARIANO MARIANO NATALIA	X		31	SCORRANO GIANPAOLO		X
15	MARTINI SEVERO		X	32	TRAMACERE ORONZINO	X	
16	MELE GIULIO	X		33	VALENTE LUIGI	X	
17	MIGNONE CARLO	X					

PRESENTI: 27 ASSENTI: 6

Sono, altresì, presenti, come appresso indicato, i Componenti della Giunta Comunale:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	CICIRILLO FABIA ANNA		X	6	MIGLIETTA RITA MARIA INES	X	
2	MIGLIETTA SILVIA		X	7	VALLI ANGELA		X
3	SIGNORE SERGIO		X	8	DELLI NOCI ALESSANDRO		X
4	GNONI CHRISTIAN	X		9	FORESIO PAOLO	X	
5	DE MATTEIS MARCO	X					

E' presente il Consigliere Straniero Kulhari.

Il Presidente passa alla trattazione del punto 2) dell'O.D.G.: **“REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO E LA GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LECCE. APPROVAZIONE”**.

Relaziona l'ASSESSORE MIGLIETTA RITA.

Il Cons. MOLENDINI illustra un emendamento all'art. 46 “Canone di concessione” comma 1 punto b) del Regolamento, quivi allegato e che di seguito si riporta:

- **Sostituire:** “Riduzione del 25% per lo svolgimento di una comprovata attività sociale quale quella rivolta ai diversamente abili, alla terza età ed alla valorizzazione dell'offerta sportiva nel territorio dell'impianto” con **“Riduzione del 50%... (fermo il resto)”**

Il Presidente del Consiglio, non essendoci alcuna richiesta di intervento, pone in votazione per appello nominale l'EMENDAMENTO alla proposta di deliberazione che all'unanimità dei presenti **VIENE APPROVATO**.

Si da atto che al momento della votazione risultano presenti in aula i seguenti Consiglieri:

PRESENTI N. 24: BATTISTA – BORGIA - COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA - DE MATTEIS – FAGGIANO – GIANNOTTA - GIORDANO ANGUILLA – GRECO - GUIDO – MARIANO MARIANO - MELE – MIGNONE - MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO - NUZZACI – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI - POLI BORTONE – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI -VALENTE.

ASSENTI N. 9: BAGLIVO – CITRARO - FINAMORE - MARTINI – MOLA – PALA – PASQUINO – SCORRANO - TRAMACERE.

FAVOREVOLI N. 24: BATTISTA – BORGIA - COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA - DE MATTEIS – FAGGIANO – GIANNOTTA - GIORDANO ANGUILLA – GRECO - GUIDO – MARIANO MARIANO - MELE – MIGNONE - MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO - NUZZACI – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI - POLI BORTONE – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI -VALENTE.

Il Presidente del Consiglio cede successivamente la parola ai Cons.ri GIORDANO ANGUILLA – POLI BORTONE – DE MATTEIS – MOLENDINI di cui si registrano gli interventi.

Il Presidente del Consiglio, non essendoci ulteriori richieste di intervento, pone in votazione per appello nominale la proposta di deliberazione come emendata che a maggioranza dei presenti **VIENE APPROVATA**.

Si da atto che al momento della votazione risultano presenti in aula i seguenti Consiglieri:

PRESENTI N. 25: BATTISTA – BORGIA - COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA - DE MATTEIS – FAGGIANO – FINAMORE - GIANNOTTA - GIORDANO ANGUILLA – GRECO - GUIDO – MARIANO MARIANO - MELE – MIGNONE - MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO - NUZZACI – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI - POLI BORTONE – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI -VALENTE.

ASSENTI N. 8: BAGLIVO – CITRARO - MARTINI – MOLA – PALA – PASQUINO – SCORRANO - TRAMACERE.

FAVOREVOLI N. 19: BORGIA - COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA - DE MATTEIS – FAGGIANO – GIANNOTTA - MARIANO MARIANO - MELE – MIGNONE - MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO - NUZZACI – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI - POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI -VALENTE.

ASTENUTI N. 6: BATTISTA – FINAMORE - GIORDANO ANGUILLA – GRECO - GUIDO – POLI BORTONE.

Per cui:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Arch. Rita Miglietta, in base all'istruttoria svolta dall'Ufficio Patrimonio,

premessi che

Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato, classificato secondo normativa vigente, come beni del demanio comunale, beni del patrimonio indisponibile e beni del patrimonio disponibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria.

La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune deve essere ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre salvaguardare l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.

La gestione del patrimonio immobiliare comunale è inoltre strettamente legata alle politiche istituzionali, sociali e di governo del territorio che il Comune intende perseguire ed è principalmente orientata alla valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali del Comune.

Nel rispetto quindi dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, la valorizzazione riguarda il riordino e la gestione del patrimonio immobiliare nonché l'individuazione dei beni da valorizzare attraverso le modalità e forme giuridiche previste dalle vigenti normative.

Il Comune di Lecce è dotato di "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili demaniali indisponibili e disponibili dell'amministrazione comunale", approvato con Deliberazione di C.C. n. 8 del 18.03.2014.

In ragione del tempo decorso dall'approvazione del suddetto Regolamento, del continuo modificarsi ed evolversi delle normative di riferimento, nonché della necessità di una maggior valorizzazione dei beni immobili comunali, o comunque rientranti nella disponibilità dell'Ente, è emersa la necessità di dotarsi di una nuova disciplina in materia.

Il nuovo regolamento dei beni immobili comunali dovrebbe quindi rappresentare lo strumento concreto per una gestione oculata e sinergica del patrimonio pubblico, e per la rigenerazione di asset strategici, onde creare occasioni di sviluppo per i beni comunali.

Considerato che l'art. 117, comma 6, della Costituzione attribuisce ai Comuni, alle Province e alle Città metropolitane potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite.

L'art. 7 del T.U.E.L. prevede che, nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dallo statuto, il Comune e la Provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, per il funzionamento degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni.

L'art. 42 del T.U.E.L. comma 2 lettera a) definisce di competenza del Consiglio Comunale l'approvazione dei Regolamenti, con esclusione dei Regolamenti di cui all'articolo 48 comma 3 dello stesso T.U.E.L, ossia afferenti l'ordinamento degli uffici e dei servizi, questi ultimi di competenza della Giunta Comunale nel rispetto dei criteri generali stabiliti dal Consiglio.

Considerato inoltre che con provvedimento di Giunta comunale n. 4/2020 l'Amministrazione prendeva atto della bozza di regolamento e deliberava la condivisione dello stesso attraverso la partecipazione pubblica, prima della presentazione in Consiglio comunale.

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione sul sito dell'Amministrazione comunale della bozza di regolamento, al fine di permettere la presentazione online di osservazioni e richieste di integrazione.

In data 15.07.2020, a chiusura della presentazione sul sito istituzionale, si è proceduto alla presentazione dello stesso Regolamento in una pubblica assemblea, partecipata da Associazioni e stakeholders.

Considerato inoltre che con provvedimento di Giunta comunale n.225 del 14/11/2019 l'Amministrazione prendeva atto della ricognizione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale effettuata dall'Ufficio Patrimonio, demandando la gestione dei beni ai Settori per competenza.

Valutati gli aspetti sostanziali del presente provvedimento, si dichiara che lo stesso comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente.

L'istruttore
(Francesco Goffredo)

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'istruttoria che precede;
- Visto il Regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Lecce;
- Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità del presente atto espressi dai servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;
- VISTO lo Statuto comunale;

Con voti favorevoli n.19, astenuti n. 6 espressi nei modi di legge il cui dettaglio è sopra riportato.

DELIBERA

1. di approvare, sulla base delle motivazioni espresse in premessa ed alle quali si rimanda, l'allegato Regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Lecce;
2. di dare atto che il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento di cui alla Deliberazione di C.C. n. 8 del 18.03.2014;

In seguito, vista la richiesta di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, con separata votazione, per appello nominale dei Consiglieri presenti:

PRESENTI N. 25: BATTISTA – BORGIA - COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA - DE MATTEIS – FAGGIANO – FINAMORE - GIANNOTTA - GIORDANO ANGUILLA – GRECO - GUIDO – MARIANO MARIANO - MELE – MIGNONE - MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO - NUZZACI – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI - POLI BORTONE – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI -VALENTE.

ASSENTI N. 8: BAGLIVO – CITRARO - MARTINI – MOLA – PALA – PASQUINO – SCORRANO - TRAMACERE.

FAVOREVOLI N. 19: BORGIA - COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA - DE MATTEIS – FAGGIANO – GIANNOTTA - MARIANO MARIANO - MELE – MIGNONE - MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO - NUZZACI – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI - POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI -VALENTE.

ASTENUTI N. 6: BATTISTA – FINAMORE - GIORDANO ANGUILLA – GRECO - GUIDO – POLI BORTONE.

DELIBERA

Di dichiarare la presente, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del del D.Lgs. n. 267/00, immediatamente eseguibile.

Il Presidente del Consiglio chiede formalmente al Consigliere Scorrano, sebbene assente, di ritirare le due mozioni mai discusse e sempre rinviate.

La seduta è tolta alle h. 11:33.

**I suddetti interventi sono integralmente riportati
nel resoconto stenotipico in atti.**

Il Presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge

Il Segretario Generale
dott.ssa Annamaria GUGLIELMI
(atto sottoscritto digitalmente)



Città di Lecce

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO E LA GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LECCE

Allegato alla D.C.C. n. _____ del

Sindaco Carlo Salvemini

Assessore al Patrimonio Pubblico Rita Miglietta

Gruppo di lavoro

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio:

Dirigente Raffaele Parlangeli

Coordinatore Francesco Goffredo



Città di Lecce

INDICE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Principi generali	Pag. 5
Art. 2	Finalità e oggetto	Pag. 5
Art. 3	Classificazione del patrimonio	Pag. 5
Art. 4	Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico	Pag. 6
Art. 5	Forme giuridiche di assegnazione dei beni	Pag. 6
Art. 6	Determinazione dei corrispettivi dei contratti o degli atti di concessione in uso degli immobili comunali	Pag. 7
Art. 7	Attribuzione delle competenze gestionali ai Dirigenti responsabili	Pag. 7
Art. 8	Status giuridico del patrimonio	Pag. 8
Art. 9	Garanzie cauzionali	Pag. 8

CAPO II GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

Art. 10	Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili	Pag. 10
Art. 11	Atto di concessione	Pag. 10
Art. 12	Determinazione del canone ordinario di concessione	Pag. 10
Art. 13	Determinazione del canone agevolato di concessione	Pag. 11
Art. 14	Durata della concessione	Pag. 11
Art. 15	Rinnovo	Pag. 12
Art. 16	Decadenza e revoca	Pag. 12
Art. 17	Diritto di recesso	Pag. 12
Art. 18	Obblighi del concessionario	Pag. 12
Art. 19	Concessioni di valorizzazione	Pag. 13

CAPO III GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 20	Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili	Pag. 14
Art. 21	Atto di concessione	Pag. 14
Art. 22	Determinazione del canone di locazione	Pag. 14
Art. 23	Durata del contratto di locazione e degli altri contratti	Pag. 14
Art. 24	Rinnovo del contratto	Pag. 15
Art. 25	Risoluzione e recesso del contratto	Pag. 15
Art. 26	Cessione del contratto di immobili ricevuti in uso all'Amministrazione	Pag. 15



Città di Lecce

CAPO IV CONCESSIONI GRATUITE

Art. 27	Concessione gratuita	Pag. 16
---------	----------------------	---------

TITOLO V SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO

Art. 28	Scelta del contraente	Pag. 17
Art. 29	Stipula dell'atto	Pag. 17

CAPO VI IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

Art. 30	Principi e finalità	Pag. 18
Art. 31	Requisiti soggettivi per l'assegnazione	Pag. 18
Art. 32	Requisiti inerenti all'attività	Pag. 19
Art. 33	Modalità di assegnazione e di determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore	Pag. 19
Art. 34	Criteri di riduzione per la determinazione del canone per attività nel campo del Terzo Settore	Pag. 19

CAPO VII AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE

Art. 35	Oggetto	Pag. 22
Art. 36	Finalità	Pag. 22
Art. 37	Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali	Pag. 22
Art. 38	Forme di gestione degli impianti sportivi	Pag. 23
Art. 39	Modalità di affidamento	Pag. 23
Art. 40	Procedura di affidamento	Pag. 23
Art. 41	Requisiti dei soggetti interessati	Pag. 24
Art. 42	Criteri per l'affidamento	Pag. 24
Art. 43	Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi	Pag. 25
Art. 44	Convenzione	Pag. 25
Art. 45	Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi	Pag. 26
Art. 46	Canone di concessione	Pag. 26



Città di Lecce

CAPO VIII

CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI O PARTE DI IMMOBILI TEMPORANEE E OCCASIONALI

Art. 47	Ambito di applicazione	Pag. 28
Art. 48	Richiesta di concessione in uso per periodi brevi	Pag. 29
Art. 49	Richiesta di concessione in uso per periodi brevi centri sociali	
Art. 50	Revoca	Pag. 30
Art. 51	Oneri a carico del richiedente	Pag. 30
Art. 52	Disciplina rapporti in corso	Pag. 30



Città di Lecce

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Principi generali

1. Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
 2. Ai sensi e per gli effetti dell'art.119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria.
 3. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
 4. Gli immobili di proprietà comunale devono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
 5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.
 6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge.
- Per quanto non previsto si applicano le norme del presente regolamento.

Articolo 2

Finalità e oggetto

Il presente Regolamento disciplina le forme di utilizzo da parte di terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Lecce secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle legge statali ed in attuazione dello statuto, il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione ivi comprese le procedure per l'affidamento dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune di Lecce.

Sono esclusi dal presente Regolamento gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Articolo 3

Classificazione del patrimonio

1. Il Comune di Lecce è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa in:

a) **beni del demanio comunale**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa, che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato.

Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile.



Città di Lecce

b) **beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile.

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

- gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi;
- i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
- i beni e le aree trasferiti in gestione alle Aziende ed Istituzioni di cui all'art. 114 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15 ottobre 1925 n° 2578, ed identificati all'art. 112 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
- gli alloggi di servizio;
- le sedi espositive e museali;
- gli impianti sportivi;
- gli edifici scolastici in attività ivi comprese le palestre annesse;
- gli alloggi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina di cui alla legge regionale n.10/2014 e ss.mm.ii.

Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

c) **beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione di diritto privato. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato.

Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Articolo 4

Beni immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico

Per i beni di proprietà comunale soggetti a vincolo storico – artistico devono essere osservate le prescrizioni previste dal D.lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. in merito all'utilizzo, anche nel caso di concessione in uso e di locazione, indipendentemente dalla durata della concessione o della locazione.

Articolo 5

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Beni soggetti a regime di demanio e del patrimonio indisponibile

a. L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è consentito allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale.

b. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nelle forme della concessione amministrativa su proposta, con atto deliberativo, della Giunta Comunale.

c. La concessione può avere durata non superiore a nove (9 anni) anni e può essere sempre revocata per sopravvenuti interessi dell'Amministrazione Comunale.

Qualora la durata della concessione debba essere superiore agli anni nove dovrà essere disposta con atto deliberativo del Consiglio Comunale.

2. Beni patrimoniali disponibili



Città di Lecce

La concessione in uso di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- a) Contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.)
- b) Contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.)
- c) Contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.)

Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.

Articolo 6

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

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

- a) valore immobiliare del bene;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro);
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, destinati ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale;
- e) eventuale Piano economico Finanziario approvato dall'Amministrazione comunale per la gestione di un immobile.

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

Articolo 7

Attribuzione delle competenze gestionali ai Dirigenti responsabili

1. Ai Dirigenti Responsabili degli Uffici vengono assegnati dall'Amministrazione comunale in sede di Piano Esecutivo di Gestione gli immobili ad essi affidati per l'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti con attribuzione delle competenze gestionali connesse all'esercizio delle attività stesse.

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

3. Al fine di consentire un costante monitoraggio degli immobili assegnati, i Dirigenti cui vengono assegnati beni del patrimonio comunale devono notificare l'Ufficio Patrimonio della gestione del bene per quanto riguarda in particolare le procedure e i contratti di assegnazione.

Entro il 31.12 di ogni anno ogni Settore deve in ogni caso inviare nota scritta all'Ufficio Patrimonio sull'utilizzo dei beni assegnati.

4. Gli immobili di proprietà comunale non assegnati ai Settori dell'Amministrazione comunale sono assegnati all'Ufficio Patrimonio.



Città di Lecce

Art. 8

Status giuridico del patrimonio

Il Dirigente competente in materia di patrimonio provvede annualmente alla ricognizione relativa allo status giuridico del patrimonio ed alle relative motivate ed eventuali variazioni, salva la competenza del Consiglio Comunale nonché della Giunta Comunale, ciascuno per le rispettive competenze. In tali casi gli eventuali provvedimenti di classificazione o riclassificazione sono adottati direttamente dai citati organi.

E' fatta salva ogni ricognizione straordinaria da prodursi secondo necessità.

Entro il 31/03 di ogni anno, l'ufficio patrimonio presenta al Consiglio Comunale una relazione informativa contenente l'elenco degli immobili assegnati a terzi e l'elenco di quelli utilizzati dall'Amministrazione.

Art. 9

Garanzie cauzionali

1. Il contratto di assegnazione dell'immobile deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

2. La cauzione di cui sopra, di norma pari a tre mensilità del canone determinato ai sensi degli artt. 6, 11 e 12, o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica, è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

a) costituzione di un deposito cauzionale (infruttifero per le concessioni) con versamento di una somma pari solitamente a tre mensilità di canone (non imputabile in conto pigioni) determinato ai sensi dell'art. 6 o come risultante dalla procedura di evidenza pubblica. Il deposito cauzionale a garanzia degli altri impegni contrattuali e per eventuali danni causati all'immobile, così costituito, verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

b) costituzione di una garanzia fidejussoria, per una somma pari a quella di cui alla lettera a), con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia altresì all'eccezione di cui all'articolo 1945, 2 comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

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

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

La cauzione dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata al termine previsto per la realizzazione degli interventi, previa consegna dell'atto di collaudo ovvero certificato di regolare esecuzione dei lavori vistato dal dirigente del Settore Lavori Pubblici o dal RUP tecnico individuato nella deliberazione di Giunta comunale che approva il computi metrico dei lavori.

Nelle concessioni di valorizzazione detta cauzione dovrà essere proporzionale sia all'ammontare degli investimenti che al canone annuo per la durata della concessione.

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



Città di Lecce

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

5. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il concessionario, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

Il concessionario deve ottemperare, se ed in quanto presente, al rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio con ogni onere conseguente, provvedendo quindi, a propria cura e spese, all'eventuale rinnovo dell'attestazione in conformità alle disposizioni di cui al "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzioni incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, D. L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modifiche, dalla Legge 30/07/2010, n. 122", adottato D.P.R. dell'1/08/2011, n. 151 e ss.mm.ii. Il concessionario è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

6. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del Dlgs n.42/2004 (Codice per i Beni culturali) e le prescrizioni fornite in proposito dalla competente Soprintendenza.



Città di Lecce

CAPO II

GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

Art.10

Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.
2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:
 - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
 - garantire la redditività dei beni;
 - assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
4. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

Art. 11

Atto di concessione

1. L'indirizzo per procedere alla concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale. Spetta al dirigente competente per Settore procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.
2. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:
 - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
 - gli obblighi del concessionario come definiti dal presente Regolamento;
 - gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
 - il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
 - la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
 - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico
3. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti) sono al 50% tra Amministrazione comunale e concessionario.

Art. 12

Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici.
2. Il canone può essere adeguato automaticamente e annualmente, qualora previsto nel contratto, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi verificatasi nell'anno precedente.
3. Nel caso di procedura concorsuale per l'assegnazione di un immobile, il canone a base d'asta sarà determinato come previsto dai punti 1 e 2.



Città di Lecce

Art. 13

Determinazione del canone agevolato di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione sono fatti salvi gli scopi sociali cui viene attribuita rilevanza pubblica, previa identificazione inserita nell'atto Deliberativo di Giunta/Consiglio, in quanto conseguenti a funzioni di cui è titolare il Comune che le esercita direttamente o indirettamente.
2. Gli immobili da destinarsi a dette finalità sociali vengono individuati preventivamente nella Deliberazione di Giunta o Consiglio comunale con il quale si delibera la concessione di un determinato bene demaniale o indisponibile del Comune di Lecce.
3. Potranno essere ammesse riduzioni nelle modalità determinate dall'art. 34 del presente Regolamento, rispetto al canone di mercato, per i soggetti individuati agli artt. 32 e 33 del presente Regolamento.
4. Riconosciuto il diritto all'agevolazione da parte del competente Organo, l'effettiva determinazione del canone agevolato, nei limiti percentuali sopra stabiliti, viene effettuata dal Dirigente competente in base ai seguenti criteri oggettivi:
 - a. Ubicazione e consistenza dell'immobile;
 - b. Stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario o locatario;
 - c. Importo degli investimenti che il concessionario si impegna ad effettuare sul bene immobile;
 - d. Durata della locazione o concessione;
 - e. Attinenza dell'attività svolta dal concessionario con le funzioni di cui è titolare il Comune.
5. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte al punto 4 del presente articolo, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.
6. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione ordinaria (oltre ai costi inerenti le utenze, i tributi e gli oneri fiscali).
7. In ogni caso in cui si proceda a determinare un canone ridotto deve essere dato atto e dimostrato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 e 2 del presente regolamento.
8. Qualora per particolari motivi l'Amministrazione voglia concedere i beni in deroga al presente articolo, deve essere dato atto e dimostrato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 e 2 del presente regolamento.
9. Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di lucro e alle associazioni e organizzazioni di dipendenti dell'Ente. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

Art. 14

Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di sei anni.
2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili e all'eventuale Piano Economico Finanziario predisposto dall'Amministrazione prima dell'affidamento.
3. In ogni caso, qualora la durata della concessione superi i 9 anni, l'atto di indirizzo alla concessione di un determinato immobile è di competenza del Consiglio Comunale.



Città di Lecce

Art. 15
Rinnovo

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.
2. Alla scadenza prevista l'immobile deve essere riconsegnato all'Amministrazione comunale che dovrà verificare lo stato dei luoghi.

Art. 16
Decadenza e Revoca

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:
 - a. mancato pagamento del canone, per tre scadenze consecutive;
 - b. riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
 - c. mancato rispetto del divieto di subconcessione;
 - d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - e. mancata pagamento delle utenze e/o degli oneri inerenti l'immobile ivi compresi i tributi comunali.
2. E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

Art. 17
Diritto di recesso

1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

Art. 18
Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b. l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e in determinati casi straordinaria;
 - c. il pagamento delle utenze e dei tributi comunali;
 - d. il pagamento delle spese di gestione;
 - e. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
 - f. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - g. il divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.



Città di Lecce

Art. 19

Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.
2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.
3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:
 - a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliono instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
 - b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
 - c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
 - d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.
4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.
5. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.



Città di Lecce

CAPO III GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 20

Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Art. 21

Atto di concessione

1. L'indirizzo per procedere alla concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale. Spetta al dirigente competente per Settore procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.
2. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:
 - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
 - gli obblighi del concessionario come definiti dal presente Regolamento;
 - gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
 - il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
 - la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
 - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico
3. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti) sono al 50% tra Amministrazione comunale e concessionario.

Art. 22

Determinazione del canone di locazione

1. Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi verificatasi nell'anno precedente.
2. Per l'individuazione dei principi e delle ipotesi in cui il canone può essere ridotto, si rinvia espressamente a quanto stabilito all'art.10 del presente regolamento.

Art. 23

Durata del contratto di locazione e degli altri contratti

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune di Lecce, salvo quanto disposto dalla legge, è di norma pari a sei anni (6 anni).
2. La durata può essere commisurata al costo degli eventuali investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene, il quale si impegna al recupero e alla ristrutturazione del medesimo.
3. In ogni caso qualora la durata del contratto superi i 9 anni, l'atto di indirizzo è di competenza del Consiglio Comunale.



Città di Lecce

Art. 24

Rinnovo del contratto

1. I contratti di cui al presente regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge.
2. I contratti possono eventualmente essere rinnovati per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del soggetto locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:
 - del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
 - dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
 - della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
3. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

Art. 25

Risoluzione e recesso del contratto

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o del diverso contratto stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. Gli uffici assegnatari dei beni immobili devono disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il Comune di Lecce può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 26

Cessione del contratto di immobili ricevuti in uso all'Amministrazione

1. I beni immobili ricevuti in uso dall'Amministrazione Comunale possono essere affidati in uso a terzi in sublocazione, ovvero può essere ceduto il contratto previa autorizzazione dell'Amministrazione da formalizzare con provvedimento del dirigente competente.
2. La cessione del contratto, quando è consentita, è prevista con il recupero di tutte le spese sostenute dal Comune (canoni, tributi comunali, spese condominiali, utenze, spese comunali indirette pro quota).
3. In caso di cessione del contratto sono a carico del subentrante le spese accessorie inerenti l'immobile, nonché le spese di manutenzione ordinaria, i tributi comunali, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.



Città di Lecce

CAPO IV CONCESSIONI GRATUITE

Art. 27

Concessione gratuita

1. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali di proprietà comunale possono essere concessi gratuitamente ad Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, come individuati all'art. 32 e 33, i quali non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità.
2. La riduzione del 100% del canone concessorio di cui al punto 1. è inoltre valutabile anche a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al recupero dell'immobile e fino al raggiungimento della spesa per i lavori. In tal caso nell'atto deliberativo dovrà essere necessariamente allegato il computo metrico asseverato da tecnico comunale che certifichi la spesa per i lavori di manutenzione straordinaria.
3. La concessione gratuita prevede comunque il pagamento da parte degli assegnatari di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, i tributi da corrispondere all'Amministrazione comunale, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta).
4. Possono essere poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolandoli con relativo disciplinare, se necessario od opportuno.
5. Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.
6. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in ripristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.
7. In ogni caso deve essere assicurato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 del presente regolamento e di ciò deve essere dato atto nel corpo della motivazione dell'atto.
8. Nello stesso atto deliberativo dovrà comunque essere calcolato il valore concessorio/locativo di mercato di cui all'art. 6 in modo da valutare il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce alla Città di Lecce; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla esenzione del canone concessorio.



Città di Lecce

TITOLO V SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO

Art. 28

Scelta del contraente

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale Lecce si procede alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei. Il bando definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto in ogni caso del progetto per l'utilizzo dell'immobile.

2. Il Dirigente competente può tuttavia procedere a trattativa privata, quando:

- è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
- un soggetto, già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune di Lecce, chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.

3. Si può procedere ad affidamento diretto di un bene nei casi in cui l'Amministrazione, sussistendo un pubblico interesse, valuti l'opportunità di sostenere la progettualità di Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, che non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità.

Si può inoltre procedere ad affidamento diretto su richiesta da parte di Associazioni, Fondazioni e Comitati, che non hanno scopo di lucro e per la partecipazione a un bando pubblico che vede coinvolta l'Amministrazione comunale o dal cui progetto l'Amministrazione ha un indiscusso beneficio in termini di tutela degli interessi generali della comunità.

In tutti questi casi l'atto di assegnazione dovrà essere congruamente motivato e deliberato dalla Giunta Comunale.

Art. 29

Stipula dell'atto

Per quanto riguarda la stipula dell'atto di concessione e degli altri contratti si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento dei Contratti vigente.



Città di Lecce

CAPO VI

IMMOBILI CONCESSI IN USO A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

Art. 30

Principi e finalità

1. Il Comune di Lecce, come da proprio Statuto, riconosce il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente.

2. Il sostegno del terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale riconosce che la concertazione dell'Ente pubblico con il c.d. Terzo Settore non si presta ad essere ricondotta a semplici schemi, trattandosi di una realtà sociale, economica e culturale in continua evoluzione.

3. Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:

- a) razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
- b) contemperare le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quello di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune e ritenuti meritevoli di tutela e promozione. A tal fine, per ogni immobile concesso, verrà calcolato il valore locativo di mercato di cui all'art. 5 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce alla Città di Lecce; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone concessorio;
- c) favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:
 - ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;
 - favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.
 - facilitare forme e pratiche di cooperazione.

Art. 31

Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Possono, in particolare, per le finalità di cui agli artt. 12 e 34 essere concessionari di beni immobili comunali:

- a) le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo Registro Generale delle Organizzazioni di Volontariato - Legge 11 Agosto 1991 n. 266 - Legge regionale 16 Marzo 1994 n. 11;
- b) le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
- c) Ai sensi dell'art. 28 della legge 49 del 26/02/1987 le Organizzazioni Non Governative (ONG) riconosciute idonee dal Ministero degli Esteri;
- d) a prescindere dalla forma giuridica assunta, ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 04/12/1997 n. 460, le ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;
- e) le Associazioni di Promozione Sociale come disciplinate dalla Legge Regionale n.39 del 18/12/2007 (Norme di Attuazione della Legge n.383 del 7/12/2007- Disciplina delle Associazioni di Promozione Sociale)
- f) Ogni altro Ente Non Commerciale il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro, il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione, la democraticità della struttura, l'obbligo di redazione del bilancio, l'obbligo di devoluzione del patrimonio ad altri enti non commerciali svolgenti attività in settori analoghi in caso di scioglimento.



Città di Lecce

g) le Associazioni iscritte all'Albo Nazionale del Terzo Settore.

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

Art. 32

Requisiti inerenti all'attività

1. Le Organizzazioni di Volontariato, le Associazioni di Promozione Sociale, le Cooperative Sociali, le Organizzazioni Non Governative, le ONLUS e gli altri Enti non Commerciali, così come individuati al precedente articolo possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui in appresso, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 6, secondo le finalità perseguite e sotto riportate:

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

Art. 33

Modalità di assegnazione e di determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore

1. L'atto di indirizzo è deliberato dalla Giunta Comunale che individua le associazioni beneficiarie e l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone, calcolato ai sensi dell'art. 6.

L'assegnazione avviene di norma tramite Avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale dal dirigente del Settore competente.

2. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore, così come sopra individuati, il canone da prendere come riferimento per l'uso dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposito calcolo effettuato dal Settore che procede all'assegnazione secondo la previsione di cui all'art. 6.

3. Al suddetto calcolo, come sopra determinato, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, potranno essere applicate le percentuali di riduzione indicate nell'art. 34.

Art. 34

Criteri di riduzione per la determinazione del canone per attività nel campo del Terzo Settore

1. La rideterminazione del canone, come calcolato ai sensi dell'art. 6, potrà essere valutata sulla base delle seguenti condizioni agevolative:

- Riduzione del 50 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore (così come individuati dall'Art. 32) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
- Riduzione del 25 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che svolgono attività con elevato grado di sussidiarietà di compiti rispetto a quelli propri dell'Amministrazione comunale. Ai fini della valutazione verranno presi in considerazione i criteri di cui al successivo n. 2;



Città di Lecce

- Riduzione del 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 6.

Le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al 75 %, proposte dai Settori, caso per caso, e approvate dalla Giunta Comunale.

La Giunta comunale, in casi di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa, per soggetti del terzo settore che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura e del protagonismo giovanile, per le scuole, per i centri sociali anziani, può estendere la riduzione fino al 100%, come previsto dall'art. 27.

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 19 (Concessione di valorizzazione) in relazione alla possibilità di concedere in uso anche a soggetti del Terzo Settore immobili, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione. In tal caso le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate preferibilmente con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

2. La proposta di riduzione canone di cui sopra dovrà essere deliberata dalla Giunta Comunale, in relazione all'istruttoria effettuata rispettivamente dal Settore nel cui ambito ricade l'attività dell'Ente avuto riguardo, ai fini della valutazione della sussidiarietà, ai seguenti elementi:

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

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

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

5. L'accertamento dell'entrata, effettuato da parte del dirigente di Settore, relativa ai canoni sarà commisurato all'importo effettivamente dovuto dal concessionario.

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



Città di Lecce

C

CAPO VII

AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE

Art. 35

Oggetto

Il presente capo disciplina nello specifico le modalità di affidamento degli impianti sportivi di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, realizzati per un uso prevalentemente sportivo e attrezzati per una o più attività sportive, esercitate anche a livello agonistico al fine di migliorare, attraverso il coinvolgimento dell'associazionismo sportivo, la qualità dei servizi e ottimizzare i costi di gestione.

Art. 36

Finalità

1. Gli impianti sportivi comunali e le attrezzature in essi esistenti sono improntati alla massima fruibilità da parte di cittadini, di associazioni e società sportive, di federazioni ed enti di promozione sportiva e di scuole, per la pratica di attività sportive, ricreative e sociali volte a favorire e valorizzare la cultura dell'associazionismo sportivo, espressione del territorio e senza finalità di lucro.
2. La gestione degli impianti sportivi comunali, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, è finalizzata a realizzare obiettivi di economicità complessiva.
3. L'Amministrazione tende alla realizzazione le seguenti finalità specifiche, che considera di rilevante interesse pubblico:
 - a) concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dai complessi sportivi;
 - b) dare piena attuazione all'articolo 8 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive, operanti sul territorio comunale;
 - c) realizzare, in ossequio al principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione di servizi a valenza sociale con la collaborazione di soggetti quali, tra le altre, associazioni e società sportive dilettantistiche, che sono anche utilizzatori dei servizi, secondo una prospettiva di gestione che può definirsi "partecipata";
 - d) concorrere alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione e con le attività di altre associazioni;
 - e) ottenere una conduzione economica degli impianti che favorisca una riduzione progressiva degli oneri a carico dell'Amministrazione.
 - f) valorizzare il patrimonio impiantistico comunale attraverso la realizzazione di lavori di manutenzione, adeguamento, migliorie degli impianti sportivi dati in concessione.

Art. 37

Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali

1. Gli impianti sportivi, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tecniche, sono classificati in:
 - a) impianti di interesse cittadino, con rilevanza sportiva e sociale riferibile all'intera città ed anche ad ambito extracomunale;
 - b) impianti di base, con rilevanza sportiva e sociale correlata principalmente al contesto locale;
 - c) impianti afferenti ad istituzioni scolastiche, soggetti a particolari modalità di utilizzo.
2. La prima individuazione degli impianti secondo la classificazione di cui al precedente comma 1 può essere rivista periodicamente con provvedimento dell'Amministrazione.
3. Gli impianti di interesse cittadino hanno struttura articolata o complessa e sono destinati prioritariamente al soddisfacimento delle esigenze sportive di livello cittadino o anche di ambito extra comunale esistenti nel



Città di Lecce

territorio, anche per attività a livelli agonistici espresse in ambito comunale ed allo svolgimento di manifestazioni rilevanti, tali impianti sono esclusi dal presente regolamento in quanto le modalità di utilizzo e gestione sono e saranno regolati da specifici provvedimenti (quali ad esempio lo stadio, il palazzetto).

4. Gli impianti di base hanno struttura limitata e sono a servizio della collettività per rispondere alle necessità di promozione sportiva, formazione fisica, attività sociali, agonistiche di base e ludico ricreative, in funzione della loro rilevanza sportiva e sociale correlata al contesto territoriale (campo CONI).

5. Le palestre scolastiche, destinate in via prioritaria all'attività curricolare della scuola di appartenenza, nell'orario extrascolastico sono utilizzabili per l'attività sportiva della collettività sia essa promozionale o agonistica e per tutte le attività motorio sportive compatibili con la struttura.

6. Gli impianti sportivi possono essere classificati anche in funzione di particolari caratteristiche correlate ad attività sportive tipiche cui essi sono dedicati.

7. L'utilizzo occasionale degli impianti per attività o per eventi particolari differenti da quelli normalmente svolti in essi non comporta modifica della classificazione generale.

Art. 38

Forme di gestione degli impianti sportivi

1. Gli impianti sportivi del Comune di Lecce possono essere gestiti nelle seguenti forme:

a) direttamente dall'Amministrazione, in economia.

b) mediante affidamento in gestione/concessione, in via preferenziale, a società ed associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, che abbiano significativo radicamento territoriale e dimostrino capacità gestionale adeguata alle attività da realizzare, individuate nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica o, qualora ne ricorrano i presupposti, direttamente.

c) mediante affidamento in gestione/concessione a soggetti diversi da quelli di cui al precedente punto b), aventi anche configurazione giuridica in forma imprenditoriale, qualora per la complessità dell'impianto e della sua gestione siano richieste particolari professionalità e specifiche competenze tecniche, nel caso di particolari e significativi investimenti per la ristrutturazione, manutenzione o miglioria dell'impianto, ovvero in caso di realizzazione e gestione di un nuovo impianto sportivo.

Art. 39

Modalità di affidamento

1. L'indirizzo per procedere all'affidamento in gestione o in concessione di un immobile viene dato con atto della Giunta comunale. Spetta al dirigente competente per Settore procedere secondo gli indirizzi ricevuti, nei modi e termini previsti dalla legge e dal presente regolamento.

2. L'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti sportivi avviene nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica e nelle modalità di cui alla L.R. Puglia 33/2006.

Art. 40

Procedura di affidamento

1. L'Amministrazione per l'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti indice una selezione da realizzarsi, di norma, con procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

2. La selezione del soggetto cui affidare la gestione di impianti sportivi ai sensi del precedente comma 1 può essere effettuata anche con procedura negoziata, preceduta da gara informale o trattativa diretta, qualora sia rilevabile la prevalenza delle caratterizzazioni di uso pubblico sociale delle attività realizzabili



Città di Lecce

nell'impianto, valutabili in termini di potenzialità delle attività promozionali rivolte alla comunità locale e di finalizzazione al coinvolgimento dei giovani e delle persone anziane nelle attività sportive.

3. Per assicurare la massima pubblicità alla procedura di selezione di cui ai precedenti commi, l'Amministrazione rende nota la propria volontà di affidare la gestione degli impianti sportivi nelle modalità previste della normativa vigente.

4. L'affidamento in gestione avviene secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile in base ad elementi diversi, variabili secondo l'impianto e le attività oggetto della gestione, quali, ad esempio, il merito tecnico, la qualità del progetto gestionale, le caratteristiche prestazionali e funzionali delle attività, i servizi complementari, il prezzo, la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti.

5. L'Amministrazione comunale con delibera di Giunta può procedere ad affidamento diretto nei seguenti casi:

- a) quando sul territorio di riferimento dell'ente proprietario dell'impianto è presente un solo soggetto che promuova la disciplina sportiva praticabile presso l'impianto;
- b) quando le società e le associazioni di promozione sportiva operanti sul territorio su cui insiste l'impianto costituiscono un unico soggetto sportivo;
- c) quando gli impianti sportivi hanno caratteristiche e dimensioni che consentono lo svolgimento di attività esclusivamente amatoriali e ricreative riferibili al territorio in cui sono ubicati.

Art. 41

Requisiti dei soggetti interessati

1. Le società e le associazioni dilettantistiche devono assumere una delle forme di cui all'articolo 90 della legge n. 289 del 2002 ss.mm.ii. e successivi regolamenti attuativi.
2. L'Amministrazione, fatto salvo quanto stabilito dal successivo comma 3, individua, in relazione ad ogni procedura per l'affidamento in gestione di impianti sportivi a soggetti terzi, i requisiti che gli stessi devono possedere per dimostrare capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.
3. L'accertamento del possesso dei requisiti deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:
 - a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliono instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
 - b) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di impianti sportivi, valutabili anche in termini di analogia alle attività da affidare in gestione;
 - c) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

Art. 42

Criteri per l'affidamento

1. L'Amministrazione affida in gestione gli impianti sportivi comunali nel rispetto dei seguenti criteri generali:
 - a) garanzia dell'apertura dell'impianto a tutti i cittadini e, per le piscine, la garanzia di adeguati spazi per il nuoto libero;
 - b) ottimizzazione della gestione sportiva degli impianti, mediante scelta dell'affidatario che tenga conto dell'esperienza nel settore, del radicamento sul territorio nel bacino di utenza dell'impianto, dell'affidabilità economica, della qualificazione professionale degli istruttori, allenatori, operatori utilizzati, della compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto da affidare in gestione, dell'organizzazione di attività a favore dei giovani, dei diversamente abili e degli anziani;
 - c) potenzialità di valorizzazione sociale e sportiva degli impianti, sia in relazione ad eventi di portata differenziata sia in ordine al contesto di riferimento della proiezione di attività degli impianti, con attenzione



Città di Lecce

per quello locale, mediante presentazione di progetti di gestione che consentano la valutazione dei profili economici e tecnici e organizzativi della gestione stessa;

d) miglioramento funzionale degli impianti, anche mediante investimenti specifici, ed ottimizzazione delle attività manutentive, mediante presentazione di piani delle manutenzioni e progetti di eventuale riqualificazione dell'impianto;

e) potenzialità e compatibilità delle eventuali attività ricreative e sociali d'interesse pubblico, realizzabili dall'affidatario presso l'impianto, con il normale uso dell'impianto stesso;

f) convenienza economica dell'offerta, da effettuarsi in base alla previa indicazione da parte dell'Amministrazione del canone minimo che si intende percepire e dell'eventuale contributo economico che si intende concedere a sostegno della gestione, anche in funzione della stabilizzazione delle tariffe, dell'uso pubblico dell'impianto, dell'uso da parte delle scuole e delle categorie protette e socialmente più svantaggiate;

g) durata massima dell'affidamento in gestione che preveda criteri di proroga legati agli investimenti che l'affidatario, in accordo con l'amministrazione è disposto a fare sull'impianto.

h) possibilità di condivisione degli impianti tra più Associazioni sportive.

2. Per ogni procedura di selezione finalizzata all'affidamento in gestione di impianti sportivi l'Amministrazione può predisporre ulteriori criteri, integrativi e specificativi di quelli definiti nel precedente comma 1, strutturandoli anche in relazione a particolari caratteristiche tecniche o connesse alle attività sportive degli impianti stessi a tal proposito verrà definita una griglia per l'assegnazione dei punteggi.

Art. 43

Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi

1. L'Amministrazione può fare ricorso a procedure previste dalla normativa vigente che consentano il coinvolgimento di qualificati soggetti privati, anche con configurazione imprenditoriale, per la realizzazione, con risorse proprie degli stessi, di impianti sportivi e per la gestione successiva degli stessi, quali procedure per lo sviluppo di interazioni di partenariato pubblico privato previste dalla normativa vigente.

2. In relazione alle procedure di cui al precedente comma 1 l'Amministrazione può definire elementi regolativi che consentano ai soggetti gestori di rapportarsi in modo ottimale al sistema sportivo locale, anche valorizzando il contributo operativo e gestionale delle associazioni sportive.

Art. 44

Convenzione

1. Il rapporto tra l'Amministrazione ed il soggetto individuato come affidatario è regolato da apposita convenzione.

2. La convenzione stabilisce i criteri d'uso dell'impianto, le condizioni giuridiche ed economiche della gestione nel rispetto delle finalità e dei criteri contenuti nel presente regolamento, stabilisce, altresì, le modalità ed i criteri per il monitoraggio dei costi e dei benefici.

3. La convenzione è improntata alle seguenti priorità:

a) salvaguardia dell'impianto sportivo;

b) rispetto degli standard tariffari previsti per l'uso dell'impianto, diversificati per livello e tipo d'utenza;

c) promozione sportiva sul territorio e ottimizzazione dell'utilizzo dell'impianto.

d) uso pubblico dell'impianto.

4. La convenzione individua le operazioni che consentono all'impianto di funzionare ed erogare servizi all'utenza e le modalità di regolazione dei rapporti tra soggetto affidatario quale gestore dell'impianto e gli altri soggetti che ne possono fruire mediante concessioni in uso.

5. Alla convenzione sono allegati il piano di utilizzo ed il piano di conduzione tecnica.



Città di Lecce

6. Il piano di utilizzo stabilisce le tipologie dell'utenza, le destinazioni e gli orari d'uso dell'impianto; il gestore può modificare annualmente il piano di utilizzo previa autorizzazione dell'ente proprietario dell'impianto.

7. Il piano di conduzione tecnica contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di approvvigionamento, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico dell'impianto sportivo, individuando in modo dettagliato le competenze del soggetto gestore e dell'Amministrazione Comunale.

8. La convenzione disciplina elementi ulteriori, quali:

- a) la realizzazione di eventuali lavori di miglioria da parte dell'affidatario stesso che possano essere caratterizzabili comunque come interventi accessori alla gestione del servizio;
- b) la realizzazione di investimenti per opere ulteriori, autorizzate dall'Amministrazione in conformità alla normativa vigente, e per l'acquisto di strumentazioni connesse all'impianto.

Art. 45

Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi

1. L'Amministrazione determina la durata degli affidamenti in gestione degli impianti sportivi in via preferenziale su base pluriennale, tenendo conto dei piani di gestione e dei piani economici finanziari.

2. L'affidamento in gestione di impianti sportivi è commisurato, nella sua durata complessiva, alle prospettive di sviluppo delle attività correlate all'ottimizzazione, alla valorizzazione ed al miglioramento strutturale riferibili agli impianti stessi, comportanti eventuali investimenti correlati. La durata non può comunque superare il periodo massimo nove (9) anni.

La durata può essere prorogata, sulla base di clausole espresse contenute nelle relative convenzioni, per un periodo massimo di un (1) anno per la razionalizzazione degli elementi connessi alla gestione delle attività ed allo svolgimento delle procedure di selezione di un nuovo affidatario prorogabile fino a due per comprovati e giustificati motivi legati alle difficoltà di dette procedure.

La durata della Convenzione può anche essere maggiore di anni nove per gli investimenti che l'affidatario, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, è disposto a fare sull'impianto.

Art. 46

Canone di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione si procederà attraverso la valutazione del canone di mercato, che dovrà essere eseguita dal Settore interessato. Il canone così determinato costituirà il canone di concessione pieno (100%).

Considerato che gli impianti sportivi sono assolutamente vitali per le Associazioni Sportive e i loro associati e riconoscendo inoltre il valore sociale che l'Amministrazione Comunale attribuisce allo sport e all'attività di promozione sportiva nonché in virtù della valorizzazione del proprio patrimonio impiantistico, il canone potrà essere rideterminato sulla base delle seguenti agevolazioni:

- a) Riduzione del 50% per le società che svolgono una dimostrabile attività di promozione sportiva ed una comprovata attività giovanile;
- b) Riduzione del 50% per lo svolgimento di una comprovata attività sociale quale quella rivolta ai diversamente abili, alla terza età ed alla valorizzazione dell'offerta sportiva nel territorio dell'impianto;
- c) Riduzione del 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'impianto e a migliorie che producano un adeguamento dell'impiantistica comunale. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 6.

2. Sarà possibile valutare una riduzione del 100% del canone di concessione a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria durante tutto il periodo di durata della concessione stessa.

3. Ai fini della determinazione del canone di concessione si dovranno tenere in considerazione le attività economiche eventualmente esercitate negli impianti sportivi in proporzione alla rilevanza delle medesime



Città di Lecce

desumibile dai fatturati pregressi in caso di rinnovo di concessioni ovvero dalle previsioni di fatturato in caso di concessioni "ex novo".

4. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 17 ("Concessione di valorizzazione) in relazione alla possibilità di concedere in uso a privati impianti sportivi, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione.

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

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



Città di Lecce

CAPO VIII

Concessione in uso di immobili, o parte di immobili, temporanee e occasionali

Art. 47

Ambito di applicazione

1. Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a mesi sei da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre.

2. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone, secondo le tariffe di cui di seguito e salvo il pagamento di ogni altro tipo di tassa disciplinato da normativa e/o regolamento comunale.

3. Qualora per l'utilizzo di un immobile non sia stata regolamentata e prevista una tariffa, si stabilisce fin d'ora, in linea con quanto previsto per l'utilizzo di altri spazi comunali, di applicare le seguenti tariffe:

a) Tariffa oraria di concessione nei giorni feriali (da lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 14.00) € 30,00;

b) Tariffa oraria di concessione nei giorni feriali (dalle 14.00 alle 20.00) e nei giorni festivi (compreso il sabato) € 40,00;

c) Tariffa giornaliera per le concessioni superiori alle quattro ore in giorni feriali (dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle 14.00) € 100,00;

d) Tariffa giornaliera per le concessioni superiori alle quattro ore in giorni feriali (dalle 14.00 alle 20.00) e nei festivi (compreso il sabato) € 200,00;

Nel caso di concessione per più giorni e fino a giorni 30 (trenta) di utilizzo verrà applicata la tariffa giornaliera moltiplicata per il numero di giorni di utilizzo dell'immobile.

4. Per concessioni temporanee di spazi comunali superiori a giorni 30 (trenta) la tariffa per l'utilizzo dell'immobile sarà di volta in volta determinata nell'apposito atto deliberativo di Giunta comunale, secondo le finalità di utilizzo.

5. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente dal Comune e previa corresponsione della relativa tassa.

6. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.

7. In ogni caso deve essere presentata idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.

8. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

9. Per gli immobili aventi vincolo storico-artistico dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni previste dal D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

10. Sono esentate dal pagamento del canone le concessioni temporanee nelle quali l'Amministrazione comunale è partner o promotore dell'evento. La concessione del solo patrocinio non esenta i richiedenti dal pagamento del canone. L'esenzione del pagamento dovrà essere attestata dal Dirigente del Settore responsabile della manifestazione.



Città di Lecce

Art. 48

Richiesta di concessione in uso per periodi brevi

1. Nel caso di concessione in uso di locali per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, convegni, iniziative di beneficenza ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta al Sindaco e al Settore che ha in gestione l'immobile almeno 60 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività.

Per gli immobili affidati dall'Amministrazione comunale in gestione a soggetti terzi, la domanda di utilizzo temporaneo dell'immobile, o di parte di esso, dovrà essere presentata direttamente al soggetto che ha in gestione il bene, se previsto dal contratto di affidamento.

Tale richiesta dovrà essere firmata dal legale rappresentante del soggetto organizzatore e dovrà indicare quanto indicato al punto 2.

In tal caso, qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse.

2. La richiesta di concessione in uso temporaneo, che supera i giorni uno (1) di utilizzo consecutivo del bene, dovrà contenere la presentazione del soggetto richiedente, la presentazione del progetto per cui si richiede l'immobile, il Piano Economico Finanziario contenente i costi e le possibili entrate inerenti la manifestazione, l'impegno a sottoscrivere apposita polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene, la dichiarazione di impegno ad ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Nella richiesta devono inoltre essere presentati i particolari tecnici ed organizzativi ed indicati i responsabili dell'iniziativa.

3. La concessione in uso temporaneo, fino al massimo di un (1) giorni consecutivi di utilizzo, viene sottoscritta e autorizzata dal dirigente competente, compatibilmente con la programmazione d'uso degli spazi e delle generali necessità dell'Amministrazione comunale.

4. Oltre un (1) giorno di utilizzo, la concessione in uso temporaneo viene rilasciata con apposita Delibera di Giunta comunale, su proposta del Settore interessato.

5. L'autorizzazione viene comunicata al richiedente dal dirigente del Settore interessato e deve indicare la tariffa determinata secondo le allegate tabelle di utilizzo temporaneo degli immobili. Le tariffe indicate comprendono il rimborso spese per eventuali altri oneri/utenze/tributi/pulizia che il concessionario deve corrispondere all'Amministrazione per lo svolgimento della manifestazione.

6. Successivamente alla comunicazione di autorizzazione deve essere sottoscritto dal dirigente e dal richiedente responsabile del Settore competente, un foglio di "patti e condizioni" nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri e richiamato per accettazione il presente Regolamento.

7. Il pagamento della tariffa ed eventuali altri oneri/tariffe/tributi dovrà essere effettuato dal concessionario obbligatoriamente prima del periodo di utilizzo degli spazi richiesti. Anche la polizza RC dovrà essere presentata all'Amministrazione comunale prima della data di inizio dell'evento programmato.

Art. 49

Richiesta di concessione in uso per periodi brevi dei centri sociali

1. Tra gli immobili da potere concedere in uso per periodi brevi, anche quotidianamente ed a ore, sono inseriti gli immobili destinati a Centri sociali e, precisamente:

- centro sociale di viale Roma;
- centro sociale di via Matera;
- centro sociale di Santa Rosa;
- centro sociale di Frigole (salone p.tta Bertacchi).



Città di Lecce

2. La tariffa oraria per l'utilizzo dei predetti immobili è di € 5,00 da corrispondere all'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le spese relative alle utenze e alla pulizia degli spazi.
3. Gli immobili potranno essere richiesti da parte di associazioni, società, cooperative, privati, etc.
4. La richiesta dovrà essere presentata al Settore Welfare, Casa e Pubblica Istruzione, responsabile della gestione dei Centri Sociali, che potrà procedere per l'utilizzo quotidiano/orario di tali immobili anche attraverso manifestazioni di interesse, all'individuazione di potenziali fruitori interessati.

Art. 50

Revoca

1. Il dirigente responsabile del Settore che ha comunicato l'autorizzazione, ha l'obbligo di procedere alla verifica di tutti gli adempimenti previsti per l'utilizzo temporaneo di un immobile e ha facoltà di revocare, sospendere temporaneamente o modificare le date di assegnazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo degli spazi.
2. Nel foglio Patti e condizioni di cui al punto 6 del precedente articolo, dovrà essere prevista la rinuncia espressa dovrà espressa da parte del richiedente, nel caso di revoca dell'assegnazione temporanea di uno spazio, a rivalersi nei confronti dell'Amministrazione comunale per qualsiasi danno possa derivarne.

Art. 51

Oneri a carico del richiedente

1. In tutti gli spazi sono vietate le pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzate preventivamente dal Comune.
2. Gli spazi concessi devono essere utilizzati esclusivamente per le finalità per le quali la concessione è stata accordata.
3. I richiedenti sono obbligati ad osservare la massima diligenza nell'utilizzazione degli spazi concessi, dei locali, degli attrezzi, dei servizi, etc. in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quanto altro di proprietà dell'Amministrazione comunale o in uso al Comune e a restituire gli immobili nelle condizioni cui è stato consegnato.
4. I titolari dell'autorizzazione rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone e/o cose, ed assumono ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo del personale loro designato, o comunque di terzi impegnati a qualsiasi titolo.
5. Il titolare dell'autorizzazione deve essere in possesso di polizza RC a copertura di eventuali danni che l'esercizio delle attività per le quali lo spazio è stato concesso potrebbe arrecare a persone o cose.
6. Nessun lavoratore può accedere e lavorare negli spazi comunali senza essere in regola con le norme assicurative, fiscali e previdenziali vigenti.
7. È cura del titolare dell'autorizzazione ottenere permessi, nulla osta e ogni atto autorizzativo necessario per lo svolgimento della manifestazione. L'Amministrazione comunale non potrà in alcun modo essere responsabile per l'eventuale mancato rilascio di atti e/o autorizzazioni.
8. Eventuali disdette dovranno essere comunicate dal concessionario con almeno sette giorni d'anticipo; in caso contrario dovrà essere versato il 50% della tariffa preventivata.

Art. 52

Disciplina rapporti in corso

1. Le disposizioni di cui al presente regolamento si applicano agli atti di concessione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso (locazioni, concessioni gratuite) conservano la



Città di Lecce

loro validità fino alla loro scadenza a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattualmente assunti.

2. Con il presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 8/2014, nonché tutti gli altri Regolamenti disciplinanti modalità di gestione e/o assegnazione di immobili di proprietà comunale, con esclusione di quelli disciplinanti Palazzo Turrisi, il M.U.S.T., l'ex Conservatorio di S. Anna, l'Ex Convento dei Teatini, il Teatro Apollo, il Teatro Paisiello.