REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE/AFFITTO DI BENI IMMOBILI COMUNALI O NELLA DISPONIBILITA' DEL COMUNE

Approvato dal Consiglio Comunale
nella seduta del 14/05/2015 - delibera n.20

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
Art. 3 – Tipi di concessione
Art. 4 - Concessionari dei beni immobili
Art. 5 – Priorità di utilizzo dei locali
Art. 6 – Concessioni occasionali o ricorrenti
Procedura di assegnazione dei locali
Criteri generali di concessione
Canone
Violazione degli obblighi da parte del concessionario e sanzioni
Art. 7 – Concessione/locazione continuative di locali per finalità lucrative
Art. 8 – Concessione/locazione continuative di locali per finalità non lucrative
Procedura di assegnazione dei locali
Criteri generali di concessione
Canone
Lavori in conto affitto
Obblighi del concessionario
Violazione degli obblighi da parte del concessionario e sanzioni
Autorizzazioni
Trattamento atti in essere, rinnovi, trasferimenti
Art. 9 - Palestre e Altri impianti sportivi
Art. 10 - Utilizzo da parte di terzi dei locali scolastici
Art. 11 - Orti sociali
Art. 12 - Orti in comune
Art. 13 – Utilizzo da parte dei soggetti terzi di immobili di pregio, vincolati o destinati ad attività culturali
Art. 14 - Disciplina degli immobili comunali concessi a società partecipate
Art. 15 - Rinvii

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Parma è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili 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 deputato.
b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
c) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, nei modi previsti dalla Legge e con uno specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

4. Il Comune di Parma può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....) nei limiti e nei modi previsti dall'atto di principale

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.
La concessione in uso a terzi 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:
- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.
La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa.
Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 3 - Tipi di concessione

1. Le concessioni di cui al presente Regolamento possono essere:
   - **occasionali**:
   - **ricorrenti**;
   - **continuative**.

2. Sono **occasionali** le concessioni che non superano i sette giorni e che consentono di svolgere riunioni, seminari o manifestazioni varie: culturali, ricreative o di tempo libero. Possono rientrare in tale casistica anche le concessioni a privati per iniziative, aperte al pubblico e non.
La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata con almeno 10 giorni di anticipo. Eventuali richieste pervenute oltre i termini previsti saranno valutate del Servizio competente sulla base dei tempi tecnici necessari per l'istruzione della pratica.

3. Sono **ricorrenti** le concessioni che consentono di utilizzare i locali per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, di norma non superiore a 1 anno, dopodiché l'istanza va ripresentata. Per situazioni in cui l'attività svolta all'interno degli spazi concessi supera l'anno e non può essere frazionata in periodi inferiori senza creare disservizi, previa richiesta motivata il Dirigente del Servizio competente può autorizzare concessioni superiori a tale periodo.

4. Sono **continuative** le concessioni che consentono di utilizzare i locali in forma continuativa per usi di interesse rilevante per la collettività. Dette concessioni sono rilasciabili di norma per un periodo di tempo non superiore ai **5** anni.
Nei casi in cui:
   a) il concessionario si impegni ad eseguire opere di manutenzione straordinaria in conto affitto il cui costo non può essere ammortizzato in cinque anni;
   b) l'attività svolta all'interno dei locali dati in concessione necessiti, per potersi esplicare, di un orizzonte temporale superiore a quello di cui al comma 4;

il Dirigente competente, previo parere favorevole della Conferenza dei Servizi Intersettoriale, può autorizzare concessioni superiori a tale periodo.

5. Unitamente alla domanda di concessione sia ricorrente che continuativa è necessario che il richiedente compili un apposito questionario, da predisporsi a cura degli uffici competenti, per la valutazione del soggetto stesso (ne sono esonerati quelli già iscritti all'Albo delle Libere Forme Associative in quanto i relativi dati sono già in possesso dell'Amministrazione Comunale).

Art. 4 - Concessionari dei beni immobili

1. L'Amministrazione Comunale può concedere in uso a soggetti terzi tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella sua disponibilità.
Per soggetti terzi si intende ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la Legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente Locale.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
- beni concessi per **finalità lucrative**;
- beni concessi per **finalità non lucrative**.

Art. 5 – Priorità nell'utilizzo dei locali

1. L'Amministrazione si riserva di stabilire l'utilizzo dei beni di proprietà dell'Ente, in relazione alle seguenti priorità:

a) Attività istituzionali proprie dell'Ente o delle sue società partecipate
b) Trasferimento di assegnazioni a nuova sede per necessità dell'Ente
c) Attività patrocinate dall'Ente
d) Attività con finalità anche proprie dell'Amministrazione
e) Attività con finalità ritenute apprezzabili dall'Amministrazione Comunale

Art. 6 – Concessioni occasionali o ricorrenti

Procedura per l'assegnazione dei locali

6.1.1. La domanda delle concessioni di qualsiasi tipo deve essere inoltrata al Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale in via informatica o cartacea sulla base di apposito modulo.

6.1.2. La richiesta deve contenere:

- gli elementi identificativi del soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale) che si assume le responsabilità civile e penali dell'utilizzo dell'immobile;
- le generalità e il recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
- l'eventuale iscrizione all'"Albo delle Libere Forme Associative";
- il giorno, periodo di tempo e immobile (o porzione di esso) per il quale si fa richiesta , indicando la disponibilità per eventuali alternative;
- una dichiarazione del/i richiedente/i circa lo scopo della riunione o dell'utilizzo della sala;;
- l'impegno di:
  a) utilizzare gli spazi concessi per le finalità ed i tempi richiesti;
  b) l'impegno di restituire le chiavi dei locali entro il giorno lavorativo immediatamente successivo al loro utilizzo
  c) osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dalla concessione e munirsi, ove previsto, a sua cura e spese, di licenze ed autorizzazioni;
  d) garantire la conservazione ed il buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature in esso contenute, assumendosi l'onere di eventuali danni;
  e) restituire tutto ciò che ha formato oggetto della concessione in uso, alla scadenza della medesima, allo stato originale e libero da persone e cose;
  f) garantire la riconsegna nello stato di conservazione in cui l'ambiente è stato concesso,
  g) esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere;
  h) assumersi la responsabilità di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o a cose, che accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione.
  i) assumersi, qualora ricorrano le condizioni, ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 81/2006 e s.m.i

6.1.3. I locali verranno assegnati in ordine cronologico di presentazione della domanda fatte salve le necessità dell'Ente o delle attività patrocinate.

Criteri generali di concessione

6.2.1. La concessione occasionale o ricorrente esclude in ogni caso la possibilità di fissare la sede dell'Associazione presso il locale concesso e di depositarvi materiali e suppellettili della medesima

Canone

6.3.1. Il canone concessorio è definito dalla Giunta Comunale in sede di approvazione del Piano Tariffario annuale, ed è comprensivo di spese di gestione, riscaldamento, elettricità, acqua, pulizia ed IVA, se ed in quanto dovuta.

6.3.2. In caso di sforamento dell'orario concordato, ammissibile solo nel caso in cui la sala non sia già prenotata per il periodo successivo, scatterà la tariffazione oraria appositamente definita nel citato piano tariffario di cui al comma precedente.

6.3.3. E' possibile affittare sale civiche e spazi per riunioni a partire dalle ore 8 fino alle ore 24 (anche per le giornate consecutive) fatta eccezione per l'Auditorium di via Cuneo, che può essere concesso solo in orario extrascolastico, attribuendo comunque diritto di precedenza alle scuole. Sono escluse dal calendario le giornate coincidenti con festività nazionali e religiose.

6.3.4. Prima dell'utilizzo dei locali in modo occasionale il concessionario dovrà dimostrare il versamento del relativo importo al Comune di Parma indicando nella causale il locale di cui intende fruire. Per gli utilizzi di tipo ricorrente potranno essere concessi frazionamenti anticipati del pagamento rapportati a periodo limitati, almeno mensili.

6.3.5. E' prevista una riduzione tariffaria pari al 50% dell'importo dovuto per uso temporaneo a favore di:
- soggetti iscritto all'Albo delle Libere Forme associative"
- associazioni onlus (anche se non iscritte all'Albo citato);
Tale tariffa è a titolo di rimborso per spese di riscaldamento, luce, pulizia e altri oneri gestionali.

6.3.6. L'utilizzo delle sale è a titolo gratuito per:
- lo svolgimento delle attività istituzionali, collegate al mandato amministrativo, promosse dai gruppi consigliari del Comune di Parma;
- riunioni dei dipendenti comunali a carattere sindacale
- riunioni di organi consultivi istituzionali;
- progetti promossi dall'Amministrazione Comunale
- partiti e movimenti politici o referendari che richiederanno la sala per lo svolgimento di assemblee, conferenze e dibattiti durante le competizioni elettorali o referendarie.

Violazione degli obblighi da parte del concessionario e sanzioni

6.4.1. Nel caso di danni accidentali ai beni comunali, essi dovranno essere immediatamente segnalati (entro le 24 ore) e non comporteranno alcuna sanzione fatto salvo il rimborso del danno.

6.4.2. In presenza di danni provocati da vandalismo, incuria, etc. comunque riconducibili all'onere di sorveglianza dei locali affidati, si applicheranno le norme previste ai precedenti commi fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni.

6.4.3. In caso di occupazione occasionale o ricorrente, laddove il concessionario non abbia rispettato gli impegni assunti, il Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale può escluderlo da ulteriori concessioni per un periodo non superiore a mesi 6. In caso di recidiva, il Dirigente competente disporrà l 'esclusione, a tempo indeterminato del soggetto inadempiente da ulteriori concessioni di locali.

Art. 7 – Concessione/locazione continuative di locali per finalità lucrative

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso lucrativo vengono scelti mediante gara ad evidenza pubblica, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento dei contratti, mediante pubblicazione di un avviso, approvato dal Dirigente competente, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

Art. 8 – Concessione/locazione continuative di locali per finalità non lucrative

Procedura per l'assegnazione dei locali

8.1.1. L'utilizzo dei locali da parte di soggetti ad uso non lucrativo è concesso secondo quanto previsto nel presente Regolamento con la seguente procedura:

a) Gli uffici, su indirizzo annuale della Giunta Comunale, provvedono a pubblicare di norma annualmente sul sito del Comune un apposito bando per l'assegnazione di spazi che si siano resi disponibili;
b) La domanda ed il relativo "Questionario di Valutazione del Soggetto richiedente" dovranno essere inoltrati, in via cartacea od informatica al Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale. I soggetti già iscritti all'Albo delle Libere Forme Associative sono esonerati dalla presentazione del questionario in quanto per loro farà fede la documentazione già presentata per l'iscrizione allo stesso.
c) Un'apposita Conferenza dei Servizi Intersettoriale, costituita da un rappresentante del Settore competente per la gestione del patrimonio comunale e da quattro referenti dei Settori interessati dagli ambiti di intervento (sport, welfare, ambiente, cultura) , provvederà a valutare le domande pervenute ed a predisporre un piano delle assegnazioni e la determinazione dei relativi canoni concessori.
d) Detto piano dovrà essere improntato al massimo sfruttamento delle risorse disponibili prevedendo, ove possibile, la condivisione di spazi tra più associazioni compatibili tra di loro e l'utilizzo di apposite sale riunioni da usufruire a rotazione e si dovrà tenere conto anche dell'eventuale disponibilità da parte del concessionario ad eseguire dei lavori volti alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.
e) La Giunta Comunale, alla quale dovranno essere comunicate le risultanze della Conferenza dei Servizi Intersettoriale potrà, nel caso che queste ultime contrastino con i propri programmi, rimandarle alla Conferenza dei Servizi Intersettoriale per un ulteriore approfondimento.

8.1.2. La domanda di partecipazione al bando, di cui al comma precedente, deve essere inoltrata al Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale in via informatica o cartacea sulla base di apposito modulo e deve contenere:

- gli elementi identificativi del soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale) che si assume le responsabilità civile e penali dell'utilizzo dell'immobile;
- le generalità e il recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
- l'eventuale iscrizione all'"Albo delle Libere Forme Associative";
- copia dello statuto o dell'atto costitutivo in vigore; o una dichiarazione del richiedente dalla quale si evinca lo scopo sociale. Sono esenti da tale obbligo le associazioni iscritte all'Albo delle Libere Forme Associative" in quanto detti atti sono già in possesso del Comune di Parma;
- una dichiarazione del/i richiedente/i circa lo scopo della riunione o dell'utilizzo della sala;
- l'impegno di osservare tutte le disposizioni impartite dal Comune o dai suoi uffici ed in particolare di:
  a) utilizzare gli spazi concessi per le finalità ed i tempi richiesti;
  b) osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dalla concessione e munirsi, ove previsto, a sua cura e spese, di licenze ed autorizzazioni;
  c) garantire la conservazione ed il buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature in esso contenute, assumendosi l'onere di eventuali danni;
  d) restituire tutto ciò che ha formato oggetto della concessione in uso, alla scadenza della medesima, allo stato originale e libero da persone e cose;
  e) garantire la riconsegna nello stato di conservazione in cui l'ambiente è stato concesso,
  f) esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere;
  g) assumersi la responsabilità di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o a cose, che accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione.
  h) assumersi, qualora ricorrano le condizioni, ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 81/2006 e s.m.i

8.1.3. La Conferenza dei Servizi Intersettoriale, di cui all'art. 8.1. comma 1 lettera c, valuta le richieste di assegnazione per spazi ad uso non lucrativo attribuendo un punteggio in relazione ai seguenti fattori

a)	Associazione con almeno 50 iscritti	p. 1
	Associazione un numero di iscritti compreso tra 51 e 100	p. 2
	Associazione con più di 100 iscritti	p. 3
b)	Possesso della personalità giuridica	p. 1
c)	Iscrizione in Albi Regionali o possesso di riconoscimenti ai sensi della leg. Regionale	p. 3
d)	Iscrizione all'Albo Comunale delle libere forme associative	p. 1
e)	Attività svolta nell'ambito del territorio nazionale o extranazionale	p. 1
f)	Attività svolta nell'ambito regionale	p. 2
g)	Attività svolta nell'ambito del territorio comunale	p. 3
h)	Destinazione dei servizi e/o delle prestazioni	da p. 1 a p. 5
i)	Qualità e quantità dei servizi effettivamente svolti	da p. 1 a p. 5
j)	Impegno formalizzato nella domanda di assegnazione a provvedere, a cure e spese dell'assegnatario, ai lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili assegnati	da p. 1 a p. 10

I punteggi e), f) e g) non sono fra loro cumulabili.

Criteri generali di concessione

8.2.1. E' fatto divieto autorizzare concessione continuative ai partiti e movimenti politici per le proprie attività, ancorché aperte al pubblico.

8.2.2. Fatti salvi gli obblighi di Legge di cui all'art. 831 del C.C. e degli Accordi con le Istituzioni religiose riconosciute dallo Stato non è consentito concedere i locali del Comune ad uso continuativo, per uso di culto.

8.2.3. I locali non potranno essere utilizzati per scopi diversi da quelli dichiarati nell'atto della concessione ed il concessionario non potrà trasferire ad altri la titolarità della stessa

8.2.4. In caso di nuova assegnazione le chiavi dei locali potranno essere consegnate solo previa sottoscrizione del contratto concessorio

8.2.5. Le concessioni per gli immobili per gli usi di cui al presente regolamento decorrono dal momento della sottoscrizione del contratto.

8.2.6. E' espressamente vietata, pena la decadenza, la sub locazione o la sub concessione dei locali assegnati senza una preventiva autorizzazione da parte del Dirigente competente.

8.2.7. Allo scopo di soddisfare un maggior numero di richieste è possibile concedere in modo **continuativo** lo stesso locale a più soggetti.

Canone

8.3.1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, di norma sulla base dei valori medi di mercato per beni di caratteristiche analoghe siti nel Comune di Parma desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, disponibile al momento della concessione, ed è stabilito con apposita relazione tecnica effettuata dall'ufficio comunale competente (o altro organo tecnico equipollente). Fatti salvi gli equilibri di bilancio è possibile che, per ragioni connesse allo stato di fatto degli immobili o delle specificità dei soggetti richiedenti o dell'iscrizione all'Albo delle Libere Forme Associative, la perizia estimativa sia effettuata sulla base dei valori correnti minimi di mercato.

8.3.2. Il Dirigente competente, previa proposta tecnica avanzata dalla Conferenza dei Servizi Intersettoriale, con propria determinazione può, limitatamente agli immobili facenti parte del patrimonio Indisponibile o del demanio dell'Ente, e compatibilmente con gli equilibri di bilancio, approvare a favore degli iscritti all'Albo delle Libere Forme Associative l'applicazione:

a) di un coefficiente riduttivo del 50% alle superfici dei locali destinati prevalentemente alla socializzazione ed ai loro accessori
b) di un ulteriore coefficiente riduttivo, fino ad un massimo del 20%, alle superfici dei locali, di cui al punto precedente, che il Comune si manterrà nella propria disponibilità per l'implementazione degli spazi a disposizione della cittadinanza. Detto coefficiente sarà determinato in funzione del numero delle giornate/ore di utilizzo da parte del Comune e di altri servizi forniti dal concessionario (apertura, chiusura, pulizia, riscaldamento, ecc.).
c) di coefficienti riduttivi al canone come da punto 8.3.1 con i criteri di cui al comma precedente da determinarsi secondo i criteri di cui alla tabella allegata sotto la lettera "A".

8.3.3. Restano esclusi dai coefficienti riduttivi di cui al comma precedente gli spazi destinati a funzioni di tipo commerciale mentre per quelli che hanno caratteristiche che favoriscono attività di autofinanziamento, i coefficienti riduttivi di cui ai commi precedenti vengono dimezzati.

8.3.4. Al canone cosi come sopra calcolato sarà applicata l'IVA di Legge se ed in quanto dovuta e dovrà, di norma, versato con cadenza trimestrale anticipata.

8.3.5. Dal secondo anno il canone iniziale di utilizzo dell'immobile dovrà essere aggiornato in base all'aumento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo delle famiglie;

8.3.6. L'eventuale gestione da parte di terzi degli spazi di ritrovo e socializzazione deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale fermo restando che, in ogni caso, l'attività "commerciale" non può essere prevalente su quella dell'assegnatario. Il contratto tra concessionario e gestore degli spazi di ritrovo , che deve essere allegato alla richiesta di autorizzazione, deve contenere le seguenti prescrizioni:

a) l'attività di ritrovo e socializzazione può essere svolta esclusivamente nei confronti dei soci del concessionario.
b) il contratto deve prevedere un corrispettivo massimo che il concessionario può riconoscere al gestore per l'attività svolta.
c) eventuali maggiori entrate rispetto al corrispettivo di cui al precedente punto b), che l'attività di socializzazione e ristoro può produrre, devono rimanere nella disponibilità del concessionario il quale le deve poi reinvestire in attività sociali o devolverle in beneficienza.
d) il concessionario dovrà annualmente rendicontare al Comune le entrate della gestione degli spazi di ritrovo e socializzazione al netto delle spese sostenute per il loro utilizzo.
e) la violazione delle norme di cui sopra ad insindacabile giudizio del Comune di Parma possono comportare o il pagamento di una sanzione o la rescissione unilaterale sia del contratto di gestione che di quello di concessione dei locali

8.3.7. Eventuali concessioni gratuite per occupazioni continuative di spazi ed immobili potranno essere rilasciate solo nell'ambito del "Regolamento per la concessione di contributi, vantaggi economici e patrocini" e quando si tratti:

- di soggetti iscritti all'Albo delle Libere Forme Associative a cui verrà riservato carattere preferenziale in caso di richieste plurime
- di soggetti iscritti ai registri provinciali delle Associazioni di Promozione Sociale (L.R. 34/2002), del Associazioni di Volontariato (L.R. 12/2005) e delle Cooperative Sociali (L.R. 7/1994) per iniziative di interesse pubblico promosse d'intesa con l'Amministrazione Comunale
- della Pubblica Amministrazione, di A.S.P. (ex L.R.n.2/2003 e successive modificazioni)

8.3.8. Nel caso di occupazione senza titolo di locali (come da rifiuto da parte degli assegnatari di sottoscrivere il contratto, o con occupazione abusiva ecc..) è dovuta un'indennità di occupazione dalla data di accertata occupazione dei locali fino alla regolarizzazione della posizione (firma contratto/sgombero) pari al canone maggiorato del 50%.

8.3.9. Nei casi in cui l'applicazione della disciplina dei criteri per l'assegnazione, in concessione, di immobili, come sopra modificata, dia luogo al pagamento, a carico dei concessionari, di importi arretrati dovuti a titolo di canoni e/o indennità di occupazione extracontrattuale o senza titolo, si potrà procedere al recupero rateizzato delle somme dovute. L'importo di ciascuna rata e il periodo di ammortamento del debito pregresso che non potrà, di norma, eccedere le otto trimestralità (pari a due anni), verranno determinati in proporzione al peso

economico che ciascuna associazione sostiene a titolo di canone o indennità e ai metri quadrati di effettiva occupazione. Per i periodi di ammortamento del debito pregresso, varranno applicati gli interessi nella misura del tasso legale nel tempo vigente, maggiorato dell'1,5% ai sensi dell'art. 24/bis del vigente Regolamento delle entrate comunali.

Lavori in conto affitto

8.4.1 Nei casi di concessioni/locazioni in cui:

- prima dell'inizio del provvedimento, ovvero nel corso della durata dello stesso, presuppongono, a carico dell'assegnatario, lavori di manutenzione straordinaria ed interventi relativi alle opere essenziali al funzionamento minimo dei locali;
- l'assegnatario proponga all'Amministrazione di eseguire a propria cura e spese interventi di migliorie al fabbricato affidato;

Il Dirigente competente, ravvisato l'interesse pubblico ed economico dell'intervento manutentivo può, mediante propria determinazione, autorizzare tali interventi a condizione che:

a) sia presentato un preventivo di spesa analitico, approvato dall'Ufficio tecnico comunale, con attenzione particolare al soddisfacimento dei requisiti di Legge per gli impianti esistenti e da eseguire;
b) l'appalto delle opere e la relativa chiusura dei lavori avvenga nel rispetto delle norme in materia di lavori pubblici;
c) la somma complessiva dei lavori in conto affitto riconosciuti dal Comune per l'anno in corso non superi quella deliberata annualmente dal Consiglio Comunale per tale scopo ed abbia sufficiente copertura negli strumenti di pianificazione economica dell'Ente;

nei casi di cui al presente articolo, con l'autorizzazione può essere consentito che le spese sostenute e regolarmente documentate dal concessionario, siano recuperate con il canone dovuto;

Qualora i canoni dovuti, fino alla scadenza del contratto, non siano sufficienti a coprire le spese per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal concessionario/locatario, quest'ultimo può chiedere la rescissione anticipata del contratto ed una rassegnazione dello stesso ai sensi dell'art. 8.1.

Obblighi del concessionario

8.5.1. I contratti 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 alla manutenzione ordinaria,
c) il pagamento delle utenze compresa la tassa sui rifiuti,
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) l'obbligo di accettare e sottostare, in qualsiasi momento, ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte dei tecnici o funzionari dell'Amministrazione Comunale,
h) l'obbligo di rispettare le clausole della concessione,
i) al concessionario è vietato il trasferimento della concessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza della concessione fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
l) il divieto tassativo di effettuare all'interno dei locali dati in concessione attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker, ecc.);

8.5.2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n.46/90 e del D.Lgs. n.81/2006 e ss.mm., preservando l'idoneità degli impianti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

8.5.3. Entro il mese di agosto di ogni anno gli iscritti all'Albo delle Libere Forme Associative dovranno presentare

una relazione in merito al lavoro svolto nell'anno precedente, i risultati ottenuti ed eventuali giustificazioni per il mancato raggiungimento degli obiettivi fissati con l'Amministrazione Comunale. Entro il 31 dicembre dello stesso anno il Settore competente alla gestione dell'Albo trasmetterà al Servizio competente per la gestione del patrimonio immobiliare l'elenco degli assegnatari cancellati dallo stesso.

8.5.4. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 8.5.1 e 8.5.2 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale. La cancellazione dall'albo delle Libere Forme Associative di cui al comma precedente può, a seconda dei casi, ed a giudizio insindacabile del Dirigente competente, comportare la perdita del diritto alla riduzione del canone o la fine del rapporto contrattuale.

8.5.5. Il concessionario nel caso in cui per l'attività d'utilizzo del bene impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità per il Comune per violazioni in materia.

8.5.6. I soggetti ai quali vengono assegnati i locali devono impegnarsi a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità derivante da danni occorsi a cose e persone nel periodo di concessione dell'immobile.

8.5.7. In caso di concessione continuativa l'ente concessionario, successivamente alla presa in possesso dell'immobile, dovrà provvedere, dove tecnicamente possibile, ad effettuare la voltura a proprio nome di tutte le utenze (luce, gas, acqua, ecc). Qualora non fosse tecnicamente possibile il concessionario dovrà annualmente rimborsare il Comune di un importo pro-quota calcolato sulla base dei millesimi di proprietà .

Violazione degli obblighi da parte del concessionario e sanzioni

8.6.1. Al fine della valutazione di danni e sottrazioni relativi ai beni mobili ed immobili comunali, Il Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale predispone un verbale contenente l'indicazione dei beni affidati al concessionario che dovrà essere dal medesimo sottoscritto, e che costituirà la base per eventuali risarcimenti di danni.

8.6.2. L'uso dei locali, sia a carattere gratuito che oneroso, deve essere improntato al massimo rispetto dei beni pubblici.

8.6.3. Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi comportano, previa contestazione dell'addebito, la decadenza dalla concessione o la comminazione di una sanzione pecuniaria.
A tale proposito:

- Il Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale, non appena avuta notizia, ovvero accertata, la violazione, dovrà contestare al concessionario la violazione delle clausole concessorie mediante lettera raccomandata con accuso di ricevuta, o altro mezzo di notifica legalmente valido.
  - Nei 15 giorni successivi il concessionario potrà presentare in forma scritta le proprie osservazioni alle contestazioni di cui sopra.
  - Negli ulteriori 15 giorni il Dirigente del Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale, valutate le osservazioni di cui al comma precedente, procederà, con provvedimento motivato, a seconda dei casi a:
    a) Archiviare la pratica, qualora le contestazioni si dimostrassero infondate;
    b) Comminare una sanzione da una a cinque mensilità di canone, per inadempienze di lieve entità
    c) Dichiarare la decadenza dalla concessione in caso di inadempienze gravi o ripetute.

8.6.4. Il mancato pagamento della sanzione di cui al punto b) del comma precedente entro il termine assegnato comporta l'automatica decadenza dalla concessione.

Autorizzazioni

8.7.1 Il concessionario dovrà dotarsi di tutte le autorizzazioni di P.S., comunali, sanitarie, collaudi e le altre eventualmente necessarie e, se del caso, essere in regola con la disciplina fiscale. Il Comune non assume responsabilità alcuna per qualsiasi inadempienza del soggetto concessionario.

Trattamento atti in essere, rinnovi, trasferimenti

8.8.1. Eventuali assegnazioni di tipo continuativo in essere alla data di approvazione della presente disciplina (concessioni, locativi, convenzioni, ecc.) continuano a produrre effetti fino alla loro data di scadenza.

8.8.2. I soggetti titolari di concessioni in vigore e che si iscrivono all'Albo delle Libere Forme Associative possono chiedere, la chiusura anticipata del contratto in essere e la sottoscrizione di un nuovo Contratto predisposto sulla base del presente regolamento.

8.8.3. Gli assegnatari di immobili comunali possono chiedere, prima della scadenza del contratto, una riassegnazione degli stessi, mediante richiesta specifica, nei termini indicati nel contratto stesso. In tal caso la Conferenza dei Servizi Intersettoriale, valutata l'utilità sociale dell'attività svolta dall'assegnatario, il radicamento sul territorio, i risultati da questa ottenuti nell'ultimo quinquennio e le prospettive di sviluppo dell'attività, proporrà al Dirigente competente se rinnovare direttamente il contratto o se viceversa inserire il locale in questione tra quelli da mettere a bando secondo le procedure di cui all'art. 8.1.

8.8.4. Per quelli non ancora iscritti, alla domanda di riassegnazione dovrà essere allegato il questionario compilato in ogni sua parte.

8.8.5. La Conferenza dei Servizi Intersettoriale, analogamente a quanto previsto per le nuove assegnazioni, dovrà valutare le richieste pervenute e comunicarle alla Giunta Comunale.
Il nuovo contratto sarà stipulato a condizione che siano versati gli arretrati dovuti, stabiliti in base al canone fissato nel contratto scaduto o sia stato sottoscritto un piano di rientro secondo le modalità di cui all'art. 8.3 comma 9..

8.8.6. Nel caso in cui il contratto preesistente sia già scaduto e occorra stipularne uno nuovo secondo quanto disposto dalla presente disciplina, si stabilisce che le norme del precedente contratto valgano fino alla data di sottoscrizione del nuovo.

8.8.7. Nel caso in cui, per sopravvenute esigenze dell'Amministrazione Comunale si debba trasferire un concessionario in altra sede, le norme del precedente contratto, per quanto applicabili ai nuovi locali valgono fino alla scadenza del contratto in essere ed il canone, che non può essere superiore a quello precedente, viene rapportato all'effettiva superficie dei nuovi locali.

Art. 9 - Palestre e Altri impianti sportivi

La gestione delle palestre e degli impianti sportivi è disciplinata dall'apposito Regolamento.

Art. 10 – Utilizzo da parte di terzi dei locali scolastici

Fatta eccezione delle palestre degli impianti sportivi di cui all'articolo precedente, la concessione a terzi in orario extrascolastico delle strutture scolastiche e delle relative eventuali attrezzature di proprietà comunale, viene demandata ad una apposita disciplina da approvarsi con apposita delibera di Giunta Comunale sulla base seguenti principi:

- gli spazi scolastici sono in via prioritaria destinati ad attività formative negli orari stabiliti a tal fine dai competenti organi della scuola;
- i locali dovranno essere utilizzati per attività che realizzino la funzione della scuola come centro di promozione culturale, sociale e civile, nonché per attività extrascolastiche e manifestazioni pubbliche di interesse collettivo;
- la concessione potrà essere rilasciata solo previa acquisizione di parere favorevole del dirigente scolastico o del consiglio di circolo o di istituto dell'istituzione scolastica assegnataria della struttura;
- la concessione è sempre di carattere temporaneo (occasionale o ricorrente) e potrà essere revocata in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse;
- il concessionario si dovrà assumere ogni responsabilità civile e patrimoniale in ordine alle persone ed alle cose per tutto il periodo di utilizzo delle strutture;
- gli spazi e le strutture non potranno essere utilizzati per attività non compatibili con la loro destinazione d'uso

- la concessione delle strutture scolastiche di cui al presente articolo è gratuita nei seguenti casi:
  a) per attività extrascolastiche complementari ed integrative all'attività scolastica effettuate dalla scuola, dai genitori degli alunni e dalle loro associazioni per gli alunni e studenti della scuola;
  b) per attività extrascolastiche complementari ed integrative delle attività scolastiche rivolte agli alunni della scuola da enti pubblici, associazioni e gruppi a titolo gratuito;
  c) per il Comune nell'espletamento delle proprie attività istituzionali.

Art. 11 - Orti sociali

Per gli orti sociali di via Bonomi, via Venezia, via Del Garda, viale Villetta, via Quarta, parco di Marano e del podere Cinghio continua a valere quanto approvato con delibera di Consiglio Comunale n.88/14 del 10/04/2007 fatta eccezione per la composizione della Consulta degli Orti (articolo 14 comma 1 della bozza di contratto allegata alla sopracitata deliberazione) che, a seguito della soppressione dei Quartieri e delle Consulte, viene ridenominata "Commissione degli Orti" e sarà così costituita:

- n.1 rappresentante indicato dalla Giunta che avrà funzione di presidente
- n.2 rappresentanti del Laboratorio Tematico del Verde
- n.1 rappresentante per ogni Comitato Orti presente sul territorio comunale

Art. 12 - Orti in comune

La concessione di aree urbane e periurbane degradate, abbandonate, residuali al fine di favorire lo sviluppo di attività per la creazione di orti coltivati con metodi sostenibili viene demandata ad apposito regolamento comunale da approvarsi con apposita delibera di Consiglio Comunale sulla base dei seguenti principi:

- concessione in uso temporaneo e precario a titolo gratuito
- creazione di orti nelle aree urbane e periurbane, nei terreni adibiti a verde pubblico sottoutilizzati, nelle aree dismesse o inutilizzate e nei terreni da ripristinare attraverso interventi di rinaturazione
- assegnazione delle aree a:
  - a) cittadini costituiti in forma associata (associazioni, anche non riconosciute, circoli, comitati);
  - b) istituzioni scolastiche di ogni ordine e grado, parrocchie, enti religiosi;
  - c) onlus e cooperative sociali senza scopo di lucro;
  - d) organizzazioni di volontariato
  - e) enti e aziende pubbliche o private aventi sede nel Comune di Parma, che intendano promuovere ed attuare, tra i propri dipendenti, attività finalizzate alla valorizzazione del tempo libero e della sfera sociale e culturale (orti aziendali).
- creazione di orti:
  - a) coltivati con metodi sostenibili applicando i principi della permacultura;
  - b) destinati alla coltivazione di ortaggi, fiori ed erbe aromatiche ad uso del concessionario

Art. 13 – Utilizzo da parte dei soggetti terzi di immobili di pregio, vincolati o destinati ad attività culturali

1. Il regolamento per l'utilizzo, per iniziative di carattere temporaneo, da parte di soggetti terzi degli immobili di pregio, vincolati o destinati ad attività culturali, viene demandata da un'apposita disciplina da approvarsi con apposita delibera di Consiglio Comunale:

2. La disciplina di cui al comma precedente dovrà attenersi ai seguenti principi
- gli spazi possono essere assegnati e le esigenze del Settore Cultura;
- le iniziative dovranno essere rispettose delle caratteristiche architettoniche funzionali degli ambienti;
- divieto di assegnazione degli spazi per iniziative elettorali, politiche o referendarie;
- possibilità dell'Amministrazione Comunale di concedere le sale e spazi a tariffa agevolata o a titolo gratuito per iniziative che abbiano ottenuto il riconoscimento della particolare rilevanza ai sensi del vigente regolamento per la disciplina per la concessione di contributi, vantaggi economici e patrocini.

Art. 14 - Disciplina degli immobili comunali concessi a società partecipate

Le disposizioni del presente regolamento costituiscono atti di indirizzo alle società partecipate alle quali sono stati concessi/conferiti beni immobili comunali, avuto riguardo alla struttura societaria.
Le procedure per l'assegnazione e la gestione dei beni immobili verrano disciplinate nel regolamento da adottarsi a cura delle società partecipate e nel rispetto del contratto di servizio che verrà stipulato con l'ente.

Art. 15 - Rinvii

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rimanda allo Statuto del Comune, ad altri regolamenti comunali ed alla normativa vigente in materia di fruizione del patrimonio pubblico.

2. Eventuali norme, contenute in preesistenti regolamenti/discipline del Comune di Parma, in contrasto con quanto stabilito dal presente atto sono automaticamente abrogate, modificate o sostituite con le disposizioni sopra elencate.

Allegato "A"

		coeff. riduzione del canone
Numero associati in ambito comunale	1-50	6,0%
	50-100	8,0%
	>100	10,0%
Anzianità dell'associazione	0-5	2,5%
	5-10	3,0%
	>10	4,0%
Servizi alla cittadinanza	iniziative ricreative	8,0%
	corsi gratuiti	14,0%
	iniziative benefiche	20,0%
	servizi/assistenza	25,0%
Iscrizione albo regionale	no	3,5%
	si	6,5%
Ambito dell'attività	nazionale	1,0%
	regionale	2,0%
	provinciale	3,0%
	comunale	4,5%
Destinazione attività anche a non associati	no	4,0%
	si	8,0%
Collaborazione con servizi comunali	no	4,0%
	si	8,0%
Collaborazione con altre associazioni del territorio	no	4,0%
	si	8,0%
Agevolazioni per soggetti disagiati	no	2,0%
	si	4,0%
Possesso di altre sedi nel Comune	proprietà/affitto	0,0%
	nessuna	2,0%