COMUNE DI BERGAMO

REGOLAMENTO PER LE LOCAZIONI E CONCESSIONI DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N°153/I0019728 P.G. NELLA SEDUTA DEL 21/10/2003
MODIFICATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N°178 Reg./ 69 Prop. Del. NELLA SEDUTA DEL 19/11/2012

2^ STESURA

Art. 1
Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Bergamo, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale in materia, oltreché al presente regolamento per quanto non disposto dalla citata legislazione e comunque compatibilmente con essa.

Art. 2
Tipologia dei beni

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Ciascun bene appartenente al demanio comunale, al patrimonio indisponibile o al patrimonio disponibile può, con specifico provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
3. Il Comune può inoltre dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione precaria), purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato con il Comune.

Art. 3
Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.
2. La concessione in uso precario a terzi di beni patrimoniali e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:
   a) l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
   b) la durata e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.
3. La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.
4. La locazione e/o la concessione in uso ai sensi dei commi precedenti ha luogo mediante provvedimento motivato del dirigente competente, sulla base dei criteri del regolamento e degli indirizzi previsti dal Piano Esecutivo di Gestione.

Art. 4
Durata e revoca dei contratti

1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.
2. L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno quattro mesi, la concessione amministrativa in uso precario qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.
3. E' prevista inoltre la revoca dell'assegnazione:
   a) nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
   b) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
   c) nei casi di reiterato ritardo della prestazione da parte del concessionario (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per il pagamento delle spese di gestione a carico del medesimo).
4. La durata dei rapporti di concessione in uso precario viene fissata di norma in 6 (sei) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.
5. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione in uso precario e l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione comunale.

Art. 5
Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri programmi o progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni possono essere assegnati/concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli propri del Comune. In particolare vengono individuate le seguenti due partizioni:
   - beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo o comunque non di lucro.
   - beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro;

Art. 6
Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o

valutazione di stima sottoscritta da un tecnico dell'ufficio competente, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

a) valore immobiliare del bene da assegnare;
b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro;
c) ulteriori elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.

Il giudizio di stima costituisce documento endoprocedimentale.

Il bene viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo da parte dell'assegnatario di averne la massima cura e di riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nelle stesse condizioni originarie, salvo il normale deterioramento d'uso.

L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà per il Comune di Bergamo di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune.

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

Art. 7
Criteri per l'assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro

1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati di norma mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe.
3. L'Amministrazione comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

Art. 8
Modalità e criterio di aggiudicazione

1. La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta.
2. Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali deve essere nella condizione giuridica atta ad iniziare l'attività prescelta nel rispetto dei tempi imposti dal Comune per la firma dell'atto di concessione o del contratto di locazione; è pertanto a carico dei partecipanti alla gara l'onere di munirsi per tempo di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di Bergamo completamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 9
Documenti da allegare alla gara

1. Per essere ammessi alla gara i concorrenti, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti nel singolo avviso d'asta, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale si attesta che:
   a) è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nel capitolato speciale, consultabile presso gli uffici comunali competenti, e vengono accettate tutte le condizioni ivi previste;
   b) il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, si è accertato personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
   c) nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
   d) non ci sono liti pendenti con il Comune e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia;
   e) il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso richiesto compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;
   f) nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
   g) si autorizza l'amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi della legge n. 675/96 per i fini legati al regolare svolgimento della gara;
   h) il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

   Le predette dichiarazioni possono essere autocertificate in un'unica dichiarazione.
   In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione comunale procederà, in conformità alle verifiche previste dalla vigente normativa.

Art. 10
Cauzioni

1. Per essere ammessi alla gara i concorrenti devono dimostrare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 30% (trenta per cento) del canone annuo posto a base di gara.
2. La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto e quindi svincolata; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate a seguito dello svolgimento della gara.
3. Al momento della stipula del contratto deve prestarsi la cauzione definitiva pari a tre mensilità di canone, che resta vincolata per tutta la durata del contratto.

4. Le cauzioni possono essere costituite in numerario, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

Art. 11
Sottoscrizione del contratto

1. La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione in uso precario deve aver luogo entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio.
2. L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si rendesse disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamerare la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e procedere ad una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

Art. 12
Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, scolastiche senza fini di lucro

1. E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere mediante trattativa privata alla concessione in uso precario o alla locazione a favore di Associazioni o Enti le cui finalità rivestano carattere socialmente rilevante valutato a giudizio insindacabile dell'Amministrazione stessa, di beni immobili di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone, determinato sulla base di quanto previsto dal precedente art. 6, secondo le percentuali di seguito indicate:
   - 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza; soggetti convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, da svolgere con il coinvolgimento diretto o meno della struttura comunale;
   - 80% per i soggetti operanti nell'area della disabilità, emarginazione e patologie gravi;
   - dal 30% al 70% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, aggregativo, sociale, ambientale e nel campo dell'istruzione pubblica e della cultura. La percentuale di riduzione può essere applicata in relazione al grado di rilevanza sociale dell'attività svolta ed in funzione dei parametri indicati dal successivo art.13.
2. L'applicazione delle riduzioni di cui al comma precedente, costituendo beneficio e vantaggio economico, viene attribuita ai sensi dell'art.12 della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, secondo i criteri e le modalità determinate dal Consiglio Comunale con apposito regolamento.

Art. 13
Criteri per l'assegnazione di locali ad organismi senza fini di lucro

1. I beni possono essere concessi ai soggetti indicati al precedente art. 12 che presentino istanza di ottenere spazi, in base ad istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori e parametri, elencati in ordini d'importanza:
   a) valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti, dallo Statuto, dai Regolamenti;
   b) finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;
   c) destinazione totale degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione dei fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'ente, fondazione, associazione;
   d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente (da privilegiare le associazioni volontaristiche e spontanee, con minore capacità economica);
   e) capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e della capacità di coinvolgimento della cittadinanza.
2. Le istanze dei soggetti indicati al precedente art.12 devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, adeguata relazione sulle attività svolte.

Art. 14
Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto

1. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:
   a) rendiconto approvato e bilancio preventivo;
   b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

Art. 15
Immobili in affidamento ad altri Settori comunali

1. E' attribuita ai responsabili dei Settori ed ai dirigenti la competenza gestionale ed operativa sugli immobili ad essi affidati per l'esercizio delle attività istituzionali.
2. I responsabili dei Settori rilasciano le autorizzazioni, le concessioni e predispongono gli atti deliberativi per l'utilizzo degli immobili affidati per le sole attività di funzionamento connesse, mentre per la modifica di un diritto reale (acquisto, alienazione, permuta, servitù, acquisizione di aree nell'ambito di piani urbanistici attuativi, ecc.) o per la costituzione di un titolo di godimento relativamente al bene immobile comunale (locazione, concessione in uso precario a terzi, ecc.) deve provvedere di norma il responsabile del Settore Patrimonio.

3. L'affidamento dei beni immobili ai responsabili di Settore è da intendersi già effettuato, anche in assenza di puntuale verbale di consegna, mediante gli atti ricognitivi sugli spazi gestiti, indicati nel Piano Esecutivo di Gestione annuale; detti affidamenti vanno inoltre registrati nell'inventario patrimoniale che indica i consegnatari dei beni comunali, oltreché le date di consegna e riconsegna dei beni medesimi.

Art. 16
Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche

1. Le aule non utilizzate in edifici scolastici possono essere concesse in via temporanea e per un periodo non superiore ad un anno ad Associazioni, Fondazioni, Istituzioni per attività di istruzione permanente e di formazione professionale, culturale e didattica, che non siano in contrasto con le finalità e l'esercizio del complesso scolastico.
2. La concessione temporanea dei locali di cui al comma precedente è rilasciata dal responsabile del Settore Istruzione, previo parere vincolante del Consiglio di Circolo e/o di Istituto; il canone verrà stimato dagli uffici tecnici competenti su richiesta del Settore Istruzione.
3. Per quanto riguarda la concessione e l'uso di spazi comunali per manifestazioni di carattere culturale si rimanda a quanto previsto dallo specifico Regolamento.

Art. 17
Alloggi di servizio

1. Si definisce alloggio di servizio l'unità immobiliare o sua porzione destinata ad abitazione di un dipendente comunale preposto al servizio di custodia e vigilanza.
2. L'uso dell'alloggio è gratuito, mentre le spese dei consumi sono a carico del fruitore.
3. Il dipendente comunale fruitore dell'alloggio di servizio deve consegnare l'alloggio, libero da persone e cose, entro 30 giorni dalla data di cessazione dal servizio, causa trasferimento, dimissione o quiescenza.
4. Nel caso di cessazione dal servizio per morte del dipendente, gli eredi dovranno rilasciare l'alloggio libero da persone e cose entro 120 giorni dalla data del decesso.
5. L'Amministrazione comunale può autorizzare, con specifico provvedimento del dirigente competente, una proroga del termine di rilascio di norma per non più di mesi sei; in questo caso è dovuta dal fruitore una indennità di occupazione calcolata secondo le modalità di cui agli articoli da 12 a 22 e 24 della Legge n.392 del 1978 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 18
Concessione in uso di beni immobili assegnati alle Circoscrizioni

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

2. La Giunta Comunale provvede ad assegnare alle Circoscrizioni il patrimonio di competenza affinché le stesse provvedano a gestirlo con il fine di favorire l'associazionismo e di promuovere la nascita ed il consolidamento di gruppi d'incontro e forme di aggregazione spontanea dei cittadini, favorendo altresì l'uso plurimo dei locali.

Art. 19
Fondi rustici ed orti urbani

1. Fermo restando quanto previsto dal precedente art.6, per quanto concerne l'affitto di fondi rustici si intendono qui richiamate le norme vigenti speciali in materia.
2. Per quanto concerne le concessioni di spazi verdi da adibire ad orti urbani, si rimanda allo specifico Regolamento che detta le modalità ed i criteri di concessioni di questi beni.

Art. 20
Locazione a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi

1. L'Amministrazione comunale può acquisire in locazione passiva immobili necessari per utilizzi o compiti istituzionali tramite trattativa privata preceduta, ove possibile, da gara ufficiosa.
2. In considerazione della specificità dell'oggetto del contratto ed in relazione alle finalità da perseguire, si può procedere direttamente alla stipulazione del contratto, senza alcuna procedura di gara.
3. Il canone di locazione deve essere preventivamente valutato nella sua congruità dai responsabili dell'ufficio competente a sottoscrivere il contratto.

Art. 21
Foro competente

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

Art. 22
Norme transitorie e finali

1. Le concessioni in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, saranno applicati i criteri e le modalità previsti dal medesimo.
3. Con l'approvazione del presente Regolamento è da intendersi abrogato il precedente "Capitolato generale per le locazioni, concessioni, alienazioni dei beni immobili comunali", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°126/24781 P.G. del 04.07.1986.

INDICE

Art. 1 -	Finalità ed ambito di applicazione	pag. 1
Art. 2 -	Tipologia dei beni	pag. 1
Art. 3 -	Forme giuridiche di assegnazione dei beni	pag. 1
Art. 4 -	Durata e revoca dei contratti	pag. 2
Art. 5 -	Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali	pag. 2
Art. 6 -	Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario	pag. 2-3
Art. 7 -	Criteri per l'assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro	pag. 3
Art. 8 -	Modalità e criterio di aggiudicazione	pag. 3
Art. 9 -	Documenti da allegare alla gara	pag. 4
Art. 10 -	Cauzioni	pag. 4-5
Art. 11 -	Sottoscrizione del contratto	pag. 5
Art. 12 -	Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, scolastiche senza fini di lucro	pag. 5
Art. 13 -	Criteri per l'assegnazione di locali ad organismi senza fini di lucro	pag. 6
Art. 14 -	Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto	pag. 6
Art. 15 -	Immobili in affidamento ad altri Settori comunali	pag. 6-7
Art. 16 -	Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche	pag. 7
Art. 17 -	Alloggi di servizio	pag. 7
Art. 18 -	Concessione in uso di beni immobili assegnati alle Circoscrizioni	pag. 7-8
Art. 19 -	Fondi rustici ed orti urbani	pag. 8
Art. 20 -	Locazione a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi	pag. 8
Art. 21 -	Foro competente	pag. 8
Art. 22 -	Norme finali e transitorie	pag. 8