



COMUNE DI CEFALÙ

PROVINCIA DI PALERMO

Codice Fiscale n. 00110740826

Sede: Corso Ruggiero 139 - 90015 Cefalù

Internet: {HYPERLINK "http://www.comune/"} .cefalu.pa.it



Servizio Patrimonio

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'UTILIZZAZIONE
E LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI DEMANIALI E
PATRIMONIALI DEL COMUNE DI CEFALÙ**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 112 del 07.09.2010

CAPO I - Disposizioni Generali

Art. 1 Oggetto

Art. 2 Tipologia dei beni immobili e tutela dei diritti demaniali e patrimoniali

Art. 2 bis Forme giuridiche di assegnazione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

Art. 2 ter Forme giuridiche di assegnazione di beni demaniali e patrimoniali disponibili

CAPO II - Patrimonio disponibile ed indisponibile

Art. 3 Modalità di rilascio delle concessioni

Art. 4 Durata della concessione relativa ai beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile e determinazione del relativo canone

Art. 5 Condizioni per la determinazione di una durata maggiore della concessione

Art. 6 Decadenza

Art. 7 Possibilità di ricorrere al concorso di progettazione o al project financing e garanzie cauzionali

Art. 8 Altri obblighi del concessionario

Art. 9 Penalità

Art. 10 Spese a carico del concessionario

Art. 11 Concessione temporanea locali

Art. 11 bis Casi di gratuità delle concessioni

Art. 12 Locali oggetto di concessioni temporanee ex art. 11

Art. 13 Istanza per le concessioni in uso di breve periodo ricorrenti o continuative dei locali

Art. 14 Verbale di consegna locali

Art. 15 Revoca per motivi di pubblico interesse

CAPO III - Disposizioni Speciali

Art. 16 Interventi migliorativi autorizzati o non autorizzati e relative spese sostenute dal concessionario

Art. 17 Interventi non autorizzati

CAPO IV - Beni culturali e paesaggistici

Art. 18 Affidamento in gestione dei beni culturali

Art. 19 Requisiti soggettivi per l'affidamento dei servizi

Art. 20 Concessione di impianti sportivi

Art. 21 Tempistiche per la concessione degli impianti sportivi scolastici

Art. 22 Oneri per la concessione degli impianti sportivi scolastici

CAPO V - Concessione in comodato

Art. 23 Concessione in comodato

CAPO VI - Norme Transitorie e Finali

Art. 24 Norme transitorie e finali

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'UTILIZZAZIONE E LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI DEL COMUNE DI CEFALÙ

CAPO I Disposizioni Generali

Art. 1 OGGETTO

1.1 Il presente Regolamento disciplina la gestione e le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati, di beni demaniali e patrimoniali appartenenti al Comune di Cefalù o nella disponibilità dell'Ente, nel rispetto dei principi di economicità, di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

1.2 Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Art. 2 TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI E TUTELA DEI DIRITTI DEMANIALI E PATRIMONIALI

2.1 Il Comune di Cefalù è proprietario di un complesso di beni 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. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Essi sono: inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.

b) Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c.. Essi sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione se non nei modi stabiliti dalle Leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del codice civile, con l'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 ed in particolare con concessione amministrativa. In quanto beni demaniali, non sono suscettibili di espropriazione forzata.

c) Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi, pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un Ente pubblico producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla Legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

2.2 La concessione in uso a terzi dei beni di cui all'art.1 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

2.3 La concessione è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

2.4 Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle Leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

2.5 È vietato all'Amministrazione Comunale concedere in uso gratuito e continuativo, ad eccezione di quanto disposto dall'art. 11, i beni ad associazioni culturali, sportive, politiche, sindacali ed ai privati in genere.

Art. 2 bis

Forme giuridiche di assegnazione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

2 bis.1 La concessione in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, previo espletamento di procedura di evidenza pubblica.

2 bis.2 L'affidamento a trattativa privata, previa gara ufficiosa, è ammesso nei seguenti casi:

- a. Qualora, a seguito di pubblico incanto, non vi siano state offerte.
- b. Per la concessione, la locazione, il comodato, di spazi dello stesso immobile non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per lo svolgimento dell'attività, fino al limite non superiore del 50 % della superficie originariamente affidata.
- c. Per la locazione o concessione ad Enti pubblici o a soggetti pubblici, sempre nel rispetto dei valori di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente.

Art. 2 ter

Forme giuridiche di assegnazione di beni demaniali e patrimoniali disponibili

2 ter.1 La locazione a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla Legge 27/07/1978 n. 392, dalla L. 09/12/1998 n. 431 e dal titolo terzo del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- a. Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.).
- b. Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.).
- c. Comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

2 ter.2 La locazione di detti beni si attua con l'espletamento di procedura ad evidenza pubblica.

2 ter.3 L'affidamento a trattativa privata, previa gara ufficiosa, è ammesso nei seguenti casi:

- a. Qualora a seguito di pubblico incanto non vi siano state offerte.
- b. Per la concessione, la locazione, il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50 % della superficie originariamente affidata.
- c. La locazione dei beni sopra detti potrà attuarsi con affidamento diretto solo ed esclusivamente in caso di emergenze sanitarie e per motivi di igiene pubblica e di quiete pubblica, previa emissione di ordinanza sindacale.

CAPO II

Patrimonio disponibile ed indisponibile

Art. 3

MODALITÀ DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI

3.1 La concessione dell'utilizzo dei beni di cui all'art. 2, comma 1, non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge. L'atto di concessione prevede:

- a) la durata della concessione;
- b) l'ammontare del canone concessorio e l'adeguamento annuale automatico in base agli indici ISTAT;
- c) l'uso per il quale il bene viene concesso;
- d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- e) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario.

3.2 L'Amministrazione comunale procede alla concessione dei beni, nelle forme previste dagli artt. 2 bis e 2 ter. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante pubblicazione oltre che all'albo, sul sito internet istituzionale del Comune e nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

3.3 La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta. Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali 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 Cefalù completamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

3.4 Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 30 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

L'offerta deve essere incondizionata e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli artt. 21 e 38 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445.

L'autenticazione non è necessaria se la firma è apposta direttamente in presenza del dipendente addetto alla ricezione della domanda ovvero è allegata alla domanda la copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere..

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione Comunale non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

3.5 L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipula del contratto senza che i partecipanti o l'aggiudicatario nulla abbiano a pretendere in ordine alle spese sostenute per la partecipazione alla gara.

Art. 4

DURATA DELLA CONCESSIONE RELATIVA AI BENI IMMOBILI DEMANIALI E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE E DETERMINAZIONE DEL RELATIVO CANONE

4.1 La concessione dei beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile ha durata di 6 anni.

4.2 Le concessioni della durata di anni 6 possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica da parte dell'ufficio competente, 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.

4.3 Il canone per la concessione dei beni, secondo le tipologie contrattuali previste dagli artt. 2 bis e 2 ter, è corrispondente a quello del libero mercato (riferimento O.M.I.) e viene calcolato dal competente Servizio Patrimonio previo parere di congruità dell'U.T.C., fatta eccezione per le tipologie espressamente previste dal D.P.R. 296/05 in materia di canone agevolato che, all'art. 12, prevede per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, l'affidamento in uso con un canone annuo il cui ammontare non può essere inferiore al 10% e superiore al 50% del valore di libero mercato. I canoni così determinati sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative vigenti (art. 19 L.R. n.10/99). Per quanto attiene i canoni di concessione e/o di locazione dei terreni agricoli si rimanda ai parametri dei valori agricoli medi pubblicati dall'O.M.I. (Agenzie del Territorio) atteso che la Corte Costituzionale con sentenza n. 318/2002 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62 della L.203/1982 che prevedeva il calcolo del canone basto sul reddito dominicale.

Art. 5

CONDIZIONI PER LA DETERMINAZIONE DI UNA DURATA MAGGIORE DELLA CONCESSIONE

5.1 La durata delle concessioni dei beni di cui sopra non può essere superiore a sei anni.

5.2 Il Consiglio Comunale potrà prevedere una durata più lunga della concessione, non superiore in ogni caso a quanto previsto dall'art. 4 comma 3 del D.P.R. del 13/09/2005 n.296, nel caso in cui il concessionario si obblighi ad eseguire opere di valorizzazione dei beni immobili comunali di rilevante interesse pubblico, avente ricadute occupazionali ed economiche per la cittadinanza.

Art. 6

DECADENZA

6.1 Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a:

- Mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
- Riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
- Mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista dal successivo art. 7;
- Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- Mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 8;
- Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- Mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 7.

6.2 E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico di cui all'art. 2.2

Art. 7

POSSIBILITÀ DI RICORRERE AL CONCORSO DI PROGETTAZIONE O AL PROJECT FINANCING E GARANZIE CAUZIONALI

7.1 I suddetti immobili possono essere dati in concessione, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, con la possibilità di ricorrere al concorso di progettazione o al project financing.

7.2 Il concessionario dovrà in ogni caso munirsi di polizza fidejussoria commisurata al valore dell'immobile al fine di garantire l'intera restituzione del bene.

7.3 Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre, almeno 10 giorni prima della stipula del contratto, relativa polizza R.C. al Comune.

Art. 8

ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

8.1 Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

8.2 Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

8.3 Il concessionario è tenuto a non compromettere ed a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.

8.4 Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di carattere contingente, tecnico-manutentivo degli spazi, di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgono il bene concesso, senza che il concedente possa vantare alcunché per eventuali danni.

8.5 Al concessionario è vietata la subconcessione anche parziale.

8.6 Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

8.7 Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione in qualunque momento.

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

8.7 ter Sono fatte salve le tipologie previste dall'art. 12 del D.P.R. 296/05 in materia di canone agevolato per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.

8.8 Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

Art. 9 **PENALITÀ**

9.1 Nel caso di infrazione relativa all'art. 8, su proposta del Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio, si applicherà una penale da € 500,00 a € 3.000,00 per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni. Le infrazioni degli obblighi previsti dai commi 4, 5, 7 dell'art. 8 comportano la rescissione del contratto

9.2 Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza di cui al precedente art. 7.

9.3 I termini e le comminatorie contenuti nel presente atto operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del concessionario.

Art. 10 **SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

10.1 Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti.

10.2 Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

10.3 Sono a carico del concessionario le spese, cui lo stesso è tenuto per la manutenzione ordinaria, straordinaria, preventivamente approvata dal Comune, messa a norma dei locali, degli impianti e dei servizi relativi.

10.4 Sono a carico del concessionario tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione dei locali e del servizio.

Art. 11

CONCESSIONE TEMPORANEA LOCALI

11.1 I beni immobili di proprietà o in uso all'Amministrazione Comunale possono essere concessi in uso temporaneo ad Associazioni, Fondazioni, Comitati Consorzi 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. La concessione ha carattere oneroso, fatta eccezione per i casi previsti nel successivo art 11 bis.

11.2 Le concessioni in uso dei locali di cui al presente articolo possono essere:

- a. Di breve periodo: ove non superino la durata di tre giorni consecutivi e possono essere rilasciate per lo svolgimento di riunioni, assemblee, seminari, manifestazioni culturali o di tempo libero.
- b. Ricorrenti: ove consentano di utilizzare i locali per più di una volta in giorni o momenti stabiliti, anche non consecutivi, e per un periodo determinato non superiore a tre mesi non rinnovabili.

Le concessioni di breve periodo e ricorrenti, possono essere rilasciate per finalità aggregative, sportive, culturali, ricreative, sociali, assistenziali o di servizio e possono essere eccezionalmente gratuite nei casi previsti al comma 1 del successivo articolo 11 bis.

Il canone di concessione è determinato dal competente Servizio Patrimonio, previo parere di congruità dell'U.T.C. Il pagamento del canone di concessione deve avvenire prima dell'utilizzo degli stessi e secondo le modalità fissate nel provvedimento di concessione.

Art. 11 bis

Casi di gratuità delle concessioni

11 bis.1 Ove sussiste il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta Comunale, congruamente motivata, i beni di proprietà o in uso all'Amministrazione Comunale possono essere concessi in comodato temporaneo (artt. 31 e 32 Legge 7.12.2000 n°383) ai seguenti soggetti: Enti pubblici, Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, Organizzazioni di volontariato previste dalla Legge 11/08/91 n°266 e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro e Associazioni non riconosciute di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative.

11 bis.2 Le concessioni di breve periodo e quelle ricorrenti sono gratuite alle seguenti condizioni:

- a. La pulizia del locale concesso deve essere assicurata dal concessionario, il quale si fa carico delle spese relative al funzionamento della struttura, comprese le utenze idriche, elettriche e telefoniche.
- b. Non siano necessari turni di personale comunale in regime di lavoro straordinario per garantire le attività previste.
- c. Si tratti di attività di interesse pubblico generale aperta alla libera partecipazione dei cittadini.
- d. Sia garantita la gratuità degli ingressi.

Art. 12

LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONI TEMPORANEE EX ART. 11

12.1 I locali disponibili per le concessioni ai sensi del presente regolamento sono:

- a. Ottagono di S. Caterina.
- b. Corte delle Stelle.
- c. Castello Bordonaro.
- d. Locali Ex collocamento.
- e. Locali di Porta Pescara.
- f. Villa comunale di Via G. Matteotti.

Il Servizio Patrimonio provvederà ad aggiornare annualmente l'elenco delle assegnazioni già effettuate dei locali comunali e l'elenco dei locali ancora disponibili e che dovessero rendersi disponibili, mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune.

12.2 La sala di piano terra della “Corte delle Stelle” (con gli spazi ad essa adiacenti), oltre ad essere concessi secondo le modalità previste dagli artt. 11 ed 11 bis del presente regolamento, potrà ospitare l’organismo previsto dall’art.29 dello Statuto Comunale. Andrà comunque garantita la piena fruibilità da parte dei cittadini, studiosi e visitatori dei resti archeologici della strada romana, rinvenuti all’interno del complesso.

12.3 I locali del Castello Bordonaro, oltre ad essere concessi secondo le modalità previste dagli artt. 11 e 11bis del presente regolamento, potranno essere utilizzati per ospitare la sede del Distretto Turistico Cefalù, Parchi delle Madonie e dell’Imera.

Art. 13

ISTANZA PER LE CONCESSIONI IN USO DI BREVE PERIODO RICORRENTI O CONTINUATIVE DEI LOCALI

13.1 I soggetti che intendono ottenere la concessione per l’uso temporaneo di immobili o loro porzioni dovranno presentare istanza indirizzata al Sindaco a firma del legale rappresentante dell’associazione, società, Ente o singolo cittadino.

13.2 Le istanze dovranno contenere:

- a. la denominazione sociale, sede legale;
- b. il tipo di iniziativa o manifestazione che si intende svolgere e la dichiarazione che la stessa non ha finalità di lucro;
- c. l’indicazione dei locali per i quali si chiede la concessione;
- d. la durata dell’iniziativa o della manifestazione con l’indicazione della data e dell’ora di inizio e termine dell’utilizzo giornaliero;
- e. dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le norme del presente regolamento
- f. dichiarazione di sollevare l’Amministrazione da ogni responsabilità per danni causati a persone o cose in conseguenza dell’uso dei locali e degli impianti ed attrezzature eventualmente presenti provvedendo a dotarsi di polizza RCT da produrre a seguito dell’accettazione dell’istanza.
- g. dichiarazione di responsabilità per sottrazioni, danni, deterioramento dei locali e delle attrezzature messe a disposizione;
- h. assunzione di responsabilità per il corretto svolgimento dell’iniziativa per la quale è stato concesso il locale.

13.2 Unitamente all’istanza le associazioni dovranno allegare copia dell’atto costitutivo e dello statuto, debitamente registrati, qualora non in possesso della Pubblica Amministrazione.

13.3 Le istanze dovranno pervenire al Comune almeno quindici giorni prima del previsto utilizzo per le concessioni brevi ed almeno 45 giorni prima per quelle ricorrenti.

13.4 Il Servizio Patrimonio provvederà alla istruttoria necessaria per verificare la sussistenza dei requisiti indicati nel presente Regolamento.

13.5 Contestualmente al rilascio della concessione dovrà essere sottoscritto dal richiedente e dal Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio un foglio di patti e condizioni, nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti e doveri. Il concessionario dovrà inoltre essere in possesso di polizza assicurativa a copertura di eventuali danni.

Art. 14

VERBALE DI CONSEGNA LOCALI

I locali oggetto di concessione verranno assegnati al concessionario, previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

- La firma del verbale di consegna senza rilievi da parte del concessionario comporterà implicito riconoscimento della perfetta funzionalità dei locali e dei beni stessi, pertanto saranno irrilevanti eventuali contestazioni successive.
- Scaduta la concessione i locali assegnati dovranno essere restituiti liberi in conformità con lo stato di fatto descritto nel verbale di consegna, previa verifica da parte dell’Amministrazione della buona conservazione dei locali e arredi concessi in uso.
- In caso di accertata irregolarità dell’uso dei locali e degli arredi, l’Amministrazione provvederà a stendere verbale di contestazione di addebito e a notificarlo agli interessati, con adozione di tutti gli atti necessari al risarcimento dei danni.
- Nel caso di locali che sono oggetto di più concessioni per giorni ed orari diversi, ma riguardanti lo stesso periodo, nel verbale di consegna dovrà essere riportata la dicitura della responsabilità in solido di tutti i concessionari salvo che non venga individuata in modo incontestabile la

responsabilità di uno dei concessionari. La concessione potrà altresì essere revocata con provvedimento motivato in caso di inosservanza anche di una sola delle condizioni previste dal presente regolamento e riportata nella concessione.

Art. 15

REVOCA PER MOTIVI DI PUBBLICO INTERESSE

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.

CAPO III

Disposizioni Speciali

Art. 16

INTERVENTI MIGLIORATIVI AUTORIZZATI O NON AUTORIZZATI E RELATIVE SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO

Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione, nemmeno a titolo di arricchimento senza causa. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione

Art. 17

INTERVENTI NON AUTORIZZATI

17.1 Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, fatto salvo quanto previsto all'articolo precedente, danno luogo all'applicazione della penale di cui all'art. 9. L'Amministrazione si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.

17.2 Gli interventi non autorizzati legalmente, che il Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio reputa non migliorativi ma dannosi devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento, oltre al risarcimento dei danni.

17.3 Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione concedente provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento.

CAPO IV

Beni culturali e paesaggistici

Art. 18

AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEI BENI CULTURALI

18.1 Oltre ai beni demaniali ed a quelli patrimoniali, disponibili ed indisponibili, sono da annoverare in testa al Comune di Cefalù i cosiddetti Beni Culturali, come definiti dall'art. 53 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche ed integrazioni. Fra questi sono da annoverare: "Il Parco Archeologico della Rocca", ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori archeologici, storici, paesaggistici e ambientalistici e il complesso monumentale del Teatro Comunale "S. Cicero". Tali beni ricadono tra quelli definiti dall'art. 101 del suddetto Codice come "istituti e luoghi della cultura". Essi «sono destinati alla pubblica fruizione ed espletano un servizio pubblico» (comma 3 dell'art. 101 del codice dei beni culturali e del paesaggio). Sono, altresì, da annoverare come beni culturali il "Lavatoio Medioevale" ed il "Bastione Marchiafava". Tali beni saranno gestiti direttamente dal Comune di Cefalù ai sensi dell'art.115 comma 2 del D.Lgs n. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni.

18.2 Il Teatro Comunale "S. Cicero", in considerazione del fondamentale ruolo che potrà svolgere in favore dello sviluppo delle attività culturali ed in attuazione dei principi fissati dall'art. 2 comma 1, lett.g dello

Statuto Comunale, anche allo scopo di assicurare la piena valorizzazione del bene in oggetto, dovrà essere gestito mediante la costituzione di una fondazione, a maggioranza pubblica, ai sensi dell'art. 112 commi 5 e 8 del D.Lgs. n. 42/04 così come sostituito dall'art. 2 comma 1 lett. ff del D.Lgs. n. 156/06 ed integrato dall'art. 2 comma 1 lett. uu del D.Lgs. n. 62/08.

La partecipazione alle attività da svolgere, la concessione in uso del Complesso Monumentale del Teatro Comunale "S. Cicero" alla costituenda Fondazione, nonché la vigilanza sulle attività di valorizzazione e la possibilità di rescissione del rapporto concessorio sarà attuata dal Comune di Cefalù, ai sensi dell'art. 115. commi 5, 6, 7, 8 del D.Lgs. n. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni.

18.3 La "Fondazione Teatro S. Cicero" di Cefalù sarà costituita con apposito Statuto ai sensi dell'art. 114 e segg. del Codice Civile anche con l'apporto di soggetti privati, in quota minoritaria rispetto al Comune di Cefalù, secondo quanto previsto dall'art. 112 comma 8 del D.Lgs. n. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni. Lo statuto dovrà prevedere opportune forme di coinvolgimento delle associazioni locali che operano in ambito culturale, teatrale e musicale.

18.4 Scopi della Fondazione saranno: programmare, gestire e promuovere eventi ed iniziative musicali (con particolare riferimento alla musica classica), di danza e di prosa, oltre ad attività collaterali atte a favorire la crescita culturale della collettività rispetto alle suddette discipline artistiche senza preclusione di generi. Ulteriore scopo sarà quello di organizzare specifiche iniziative, direttamente o in collaborazione con altri soggetti pubblici e privati e con le scuole, rivolte alla formazione e qualificazione professionale di quadri artistici e tecnici per le attività di propria competenza e alla promozione e sviluppo dei valori artistici nelle giovani generazioni.

18.5 In attuazione dell'art. 2 comma 1 lett. m dello Statuto Comunale, la Rocca di Cefalù con il suo patrimonio naturalistico, storico-culturale e archeologico, riconosciuto dall'U. E. attraverso l'inserimento fra i siti di Interesse Comunitario, è gestita direttamente dal Comune di Cefalù ai sensi dell'art. 115 comma 2 del D.Lgs. n. 42/04 e succ. modifiche ed integrazioni.

18.6 Nell'area del Parco Archeologico i servizi per il pubblico e quelli diretti alla vigilanza, alla pulizia, all'allocazione e gestione dei servizi igienici per i visitatori ed alle attività a garanzia della pubblica fruizione, nonché le attività di guida ed assistenza didattica, nel caso in cui si tratti di attività lucrative, potranno essere affidati a privati, mediante procedure di evidenza pubblica ed a titolo oneroso, sulla base della valutazione comparativa di specifici progetti. I progetti presentati non potranno prevedere una durata superiore ad anni sei. Nell'ambito delle procedure di evidenza pubblica si dovrà tener conto della specifica idoneità e qualificazione tecnico-organizzativa dei privati partecipanti, con particolare riferimento alla conoscenza delle tradizioni legate all'ambiente ed al territorio cefaludese.

18.7 La gestione di punti vendita di souvenir e materiale editoriale e di un servizio bar potrà essere affidata a privati secondo quanto previsto dal comma 6, purché tali attività siano allocate al di fuori del cancello di ingresso dell'area archeologica e che le aree destinate a tali attività siano attrezzate in maniera rispettosa del contesto e in conformità con i vincoli archeologici e paesaggistici.

Art. 19

REQUISITI SOGGETTIVI PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI

19.1 Sono ammessi a partecipare per l'affidamento della gestione dei servizi di cui all'art. 18 le aziende che risultino iscritte alla C.C.I.A.A. per lo svolgimento di attività analoghe a quelle oggetto della concessione.

19.2 Le Fondazioni, gli Enti e le Associazioni dovranno prevedere tra gli scopi statuari lo svolgimento e la promozione di attività nel settore relativo all'oggetto della concessione.

19.3 Le cooperative o i consorzi di cooperative dovranno essere iscritti, oltre che alla CC.IAA. per lo svolgimento di attività analoghe a quelle oggetto della concessione, anche all'albo delle società cooperative.

19.4 I partecipanti alle procedure per l'affidamento e la gestione dei servizi di cui all'art. 18 del presente regolamento dovranno possedere una specifica idoneità e qualificazione tecnico-organizzativa con particolare riferimento alla conoscenza delle tradizioni legate all'ambiente ed al territorio cefaludese.

Art. 20
CONCESSIONE DI IMPIANTI SPORTIVI

20.1 La concessione di impianti sportivi Comunali e scolastici può essere effettuata, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, esclusivamente a favore di Associazioni e Società dilettantistiche locali, senza scopo di lucro, che abbiano comprovata e duratura esperienza nel settore sportivo di appartenenza, affiliate al CONI o ad enti di promozione sportiva, con priorità per quelle che militino nella serie o categoria superiore. Gli impianti e gli spazi ad uso sportivo presenti all'interno di complessi scolastici di proprietà comunale saranno affidati secondo la procedura di cui all'art. 2 ter del presente regolamento. Il Comune, in ogni caso, previo accordo con il concessionario e tenuto conto delle esigenze dello stesso, dovrà garantire la fruizione di tali ultimi impianti e spazi per non più del 50% della disponibilità esclusivamente a favore di associazioni e società dilettantistiche locali, senza scopo di lucro, affiliate al CONI o ad Enti di promozione sportiva in grado di garantire la certezza del raggiungimento di obiettivi sociali ed educativi. I fruitori saranno tenuti al versamento di un corrispettivo o indennizzo orario, a titolo di rimborso spese, che sarà determinato dall'Ufficio Patrimonio, previo parere di congruità dell'U.T.C.. Nel caso in cui i concessionari perseguano finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale potrà essere previsto un canone agevolato, comunque non inferiore al 50% di quello di libero mercato.

20.2 I concessionari di cui sopra dovranno corrispondere un corrispettivo orario di utilizzo che dovrà essere definito applicando, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 3 comma 66 della legge 549/95, le norme relative ai canoni ricognitori.

20.3 La concessione di impianti sportivi anche ad uso scolastico può essere concessa solo per le ore escluse dalle attività scolastiche. Gli impianti sportivi saranno a disposizione dell'Istituto Scolastico di riferimento solo per il numero di ore necessarie all'attività scolastiche secondo il calendario stabilito dall'Istituto stesso

20.4 Per le concessioni degli impianti sportivi non ad uso scolastico si applicheranno, previo espletamento di gara ufficiosa tra i richiedenti, le forme e i contenuti dei negozi giuridici previsti dal comma 1 dell'art. 2 ter del presente regolamento. Tali concessioni possono essere effettuate a favore di Associazioni e Società dilettantistiche locali, senza scopo di lucro, affiliate al CONI o ad Enti di promozione sportiva che abbiano comprovata e duratura esperienza nel settore sportivo di appartenenza, con priorità per quelle che militino nella serie o categoria superiore.

20.5 Gli impianti sportivi di cui al comma 4 potranno essere concessi, previo versamento di un corrispettivo che dovrà essere definito applicando, in ottemperanza di quanto stabilito all'art. 3 comma 66 della Legge n.549/95, le norme relative ai canoni ricognitori. Nel caso in cui i concessionari perseguano finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale potrà essere previsto un canone agevolato, comunque non inferiore al 50% di quello di libero mercato.

20.6 Per gli impianti sportivi di cui al comma 4 il Comune, in ogni caso previo accordo con il concessionario e tenuto conto delle esigenze dello stesso, dovrà garantire la fruizione di tali ultimi impianti e spazi per non più del 50% della disponibilità, esclusivamente a favore di Associazioni e Società dilettantistiche locali, senza scopo di lucro, affiliate al CONI o ad Enti di promozione sportiva, in grado di garantire la certezza del raggiungimento di obiettivi sociali ed educativi. I fruitori saranno tenuti al versamento di un corrispettivo o indennizzo orario a titolo rimborso spese, che sarà determinato dall'Ufficio Patrimonio, previo parere di congruità dell'U.T.C.

20.7 Le Associazioni e le Società di cui ai commi precedenti dovranno prevedere fra gli scopi statutari, lo svolgimento e la promozione di attività corrispondenti al settore sportivo per il quale è destinato l'impianto in concessione.

Salva l'ipotesi di cui all'art. 7 del presente regolamento, le concessioni previste dai superiori commi, in deroga all'art. 4 del presente Regolamento, avranno durata annuale, tenendo conto della stagionalità delle attività agonistiche, previo aggiornamento del canone o corrispettivo, saranno tacitamente rinnovabili di anno in anno, nel caso in cui il concessionario mantenga la militanza nella serie o categoria superiore rispetto a quella di altri eventuali richiedenti, che siano in possesso dei requisiti previsti dalla Legge e dal presente

regolamento. Per l'ipotesi di mancato rinnovo tacito, l'originario concessionario non avrà nulla a pretendere nei confronti del Comune per nessun titolo o ragione.

Art. 21

TEMPISTICHE PER LA CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI

21.1 Le Associazioni e Società dilettantistiche di cui agli articoli precedenti possono presentare domanda di concessione entro il 31 maggio antecedente all'anno scolastico di riferimento

21.2 Le domande, corredate dal programma di attività esplicativo degli obiettivi sportivi, sociali ed educativi perseguiti dal soggetto richiedente, redatte su carta intestata devono pervenire mediante raccomandata A.R. all'Amministrazione entro il termine di cui all'art. 21.1

Art. 22

ONERI PER LA CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI

22.1 Oltre agli oneri a carico del concessionario di cui al precedente art. 10, in caso di concessione degli impianti sportivi sono comunque a carico del medesimo:

Polizza assicurativa R.C. nei confronti dei terzi per l'attività svolta, nonché per eventuali danni causati al Comune in ordine agli impianti concessi, secondo massimali da concordarsi con il competente servizio patrimonio comunale in sede di ogni singola convenzione.

22.2 Il Concessionario si impegna nel rimborsare al Comune ogni spesa e ogni rimborso dietro semplice richiesta debitamente motivata

CAPO V

Concessione in comodato

Art. 23

CONCESSIONE IN COMODATO

23.1 Il Comune, salvo quanto disposto dal precedente Art. 2.4, in conformità a quanto postulato dalla Legge in data 7 dicembre 2000 n° 383 può concedere in comodato il proprio patrimonio, non utilizzato per fini istituzionali, agli Enti Pubblici, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.

23.2 La valutazione dell'opportunità di concedere in comodato una porzione del patrimonio dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta.

23.3 Il comodato non potrà comunque avere durata superiore a sei mesi e non è comunque rinnovabile tacitamente

23.4 Il comodato in uso a terzi si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

23.5 I locali oggetto del comodato verranno assegnati previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

- Il comodatario contestualmente alla firma del verbale dovrà prestare una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici, nei modi e nelle forme previste dalla Legge, dovrà inoltre provvedere alla stipula di una polizza di assicurazione RC per danni a persone cose o terzi.
- Il comodatario dovrà impegnarsi ad osservare e fare osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo degli immobili e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno ai locali ed anche agli arredi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato.
- In caso di accertata irregolarità nell'uso dei locali o degli arredi e degli impianti, il Responsabile del Servizio Patrimonio provvederà a stendere un verbale di contestazione di addebito ed a notificarlo agli interessati, intimando di rifondere i danni, incamerando altresì la cauzione qualora non vi provvedano.
- Il comodatario ha l'obbligo di farsi carico di tutte le spese di manutenzione e di pulizia ordinaria dei locali degli impianti e dei relativi servizi, nonché delle spese di funzionamento della struttura

comprese le utenze idriche, elettriche e telefoniche e le spese eventualmente derivanti dall'uso di gas metano o di altro combustibile, ai fini del riscaldamento.

- Al comodatario è fatto divieto di apportare qualsiasi modifica ai locali senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
- Il Comodatario dovrà usare l'immobile secondo le modalità previste nel foglio di patti e condizioni sottoscritto, in particolare dovrà garantire che nei locali avuti in comodato si svolgeranno esclusivamente manifestazioni ed attività socio culturali o ricreative non aventi scopo di lucro.
- Dovrà assumersi ogni responsabilità civile e penale e sollevare il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni di qualsiasi genere e comunque derivanti ,anche nei confronti di terzi e di cose appartenenti a terzi in relazione all'uso dei locali.
- Dovrà garantire che nei locali si svolgano esclusivamente attività per cui non è richiesta la verifica tecnica preventiva della Commissione provinciale di vigilanza come previsto dall'art. 80 del T.U.L.P.S..
- E' fatto altresì divieto assoluto di consentire a terzi per l'esercizio di qualsivoglia attività il godimento dei locali avuti in comodato.

CAPO VI **Norme Transitorie e Finali**

Art. 24

24.1 Il presente Regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti. Lo stesso Regolamento dovrà essere inserito nel sito internet istituzionale del Comune di Cefalù.

24.2 Il presente Regolamento trova immediata applicazione nei casi previsti dall'art. 1810 del Codice Civile, nonché dal comma 1 dell'art 1809 del c.c.. Resta ferma la possibilità, da parte del Comune di chiedere immediata restituzione del bene ceduto in comodato, secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 1809 del c.c.

24.3 Il Responsabile del Servizio Patrimonio, di concerto con il Responsabile del Servizio Economico-Finanziario, presenterà alla Giunta Comunale entro il termine perentorio del 30 dicembre di ogni anno una relazione sullo stato di gestione del Patrimonio Immobiliare Comunale.

24.4 Entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, il Responsabile del Servizio Patrimonio provvederà ad accertare, individuare e quantificare il numero degli immobili di proprietà comunale nella disponibilità di soggetti terzi, con specificazione del relativo provvedimento concessorio indicando, eventualmente, quelli occupati da terzi senza titolo e procedendo contestualmente ad avviare l'iter per l'immediata restituzione dei beni detenuti senza alcun titolo o di quelli per i quali è possibile applicare quanto previsto dagli artt.1809 comma 1 e 1810 del c.c.. Nel rispetto del predetto termine di trenta giorni, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, inoltre, provvederà ad accertare la durata dei contratti di locazione aventi ad oggetto beni comunali, al fine di formulare, nei tempi previsti dalla Legge (sei mesi per gli immobili locati ad uso abitativo, dodici mesi per quelli destinati ad uso diverso), la rituale disdetta, al fine di adeguare i contratti a quanto stabilito dal presente Regolamento.