

Allegato alla delib. di Consiglio
N. 7 del 24/2/2009

Allegato B)

DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO
GARE E VENDITE DELLA CASA
Dott.ssa N. CHIARA TOSI



COMUNE DI SESTO FIORENTINO
PROVINCIA DI FIRENZE

REGOLAMENTO
PER LA CONCESSIONE IN USO E LA LOCAZIONE
DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. del



INDICE

CAPO I- Principi generali

- Art. 1 Scopo, oggetto e ambito di applicazione
- Art. 2 Demanio stradale
- Art. 3 Beni patrimoniali indisponibili
- Art. 4 Beni patrimoniali disponibili

CAPO II- Norme e modalità per la concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile

- Art. 5 Utilizzo di beni immobili da parte di terzi
- Art. 6 Procedimento per la concessione in uso
- Art. 7 Canone, durata ed elementi essenziali della concessione
- Art. 8 Canoni agevolati: individuazione soggetti
- Art. 9 Revoca e decadenza e procedura di comunicazione
- Art. 10 Consegna e riconsegna immobile
- Art. 11 Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Art. 12 Obblighi del concessionario
- Art. 13 Responsabilità
- Art. 14 Risarcimento danni
- Art. 15 Spese a carico del concessionario
- Art. 16 Garanzie

CAPO III- Norme e modalità per la locazione e l'affitto dei beni del patrimonio disponibile

- Art. 17 Locazione e affitto di beni immobili del patrimonio disponibile
- Art. 18 Spese

CAPO IV- Comodato e uso temporaneo di locali

- Art. 19 Comodato
- Art. 20 Utilizzo temporaneo di locali

CAPO V- Disposizioni finali

- Art. 21 Norme modificate o abrogate
- Art. 22 Norme transitorie

Capo I – Principi generali

Art. 1

Scopo, oggetto e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino di seguito definiti "beni", nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. Tutti i beni immobiliari appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, si suddividono in:
 - a) beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
 - b) beni patrimoniali indisponibili per destinazione a sede di pubblici uffici o a pubblici servizi, ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile;
 - c) beni patrimoniali disponibili.
3. I beni di cui alla lettera b) del precedente comma 2, possono essere trasferiti al Patrimonio disponibile quando ne sia cessata la destinazione concreta e attuale ad ufficio pubblico o a pubblico servizio.
4. Ai beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 823, 824 e 1145 del Codice Civile.
5. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:
 - a) i beni immobili a destinazione abitativa facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
 - b) i beni immobili suscettibili di uso istituzionale, concreto ed attuale;
 - c) gli impianti sportivi e scolastici.
6. Sono escluse, altresì:
 - a) le concessioni precarie per chioschi, edicole e punti di ristoro e comunque i beni che trovano disciplina nel Regolamento per la concessione di spazi e aree pubbliche;
 - b) le concessioni cimiteriali, disciplinate dall'apposito Regolamento comunale.



Art. 2

Demanio stradale

1. Le strade comunali fanno parte del demanio dell'Ente e devono essere iscritte in appositi elenchi, alla cui formazione e revisione periodica provvede il Servizio competente secondo l'organigramma dell'Ente.

Art. 3

Beni patrimoniali indisponibili

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune i beni destinati a sedi di uffici pubblici e destinati a pubblico servizio, con i loro arredi, nonché tutti i beni con destinazione urbanistica compatibile con l'esercizio delle funzioni istituzionali, intendendosi per tali anche quelle esercitate dal Comune in attuazione dei propri principi Statutari e per lo sviluppo e miglioramento della qualità della vita e della comunità locale” .
2. Detti beni possono essere inclusi tra i beni disponibili con provvedimento della Giunta Comunale quando ne sia cessata la destinazione concreta e attuale all'utilizzo di cui al comma 1.
3. Il passaggio al patrimonio disponibile dei beni inseriti nel piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al D.L. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008, acquista efficacia, per i singoli immobili in esso inseriti, dall'esercizio finanziario nel quale se ne é prevista la vendita o la valorizzazione.

Art. 4

Beni patrimoniali disponibili

1. Sono disponibili i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili.



Capo II – Norme e modalità per la concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile

Art. 5

Utilizzo di beni immobili da parte di terzi

1. I beni classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili possono essere utilizzati da terzi, pubblici e privati a seguito del rilascio di una concessione in uso.
2. Sono invece oggetto di locazione o affitto i beni immobili del patrimonio disponibile o comunque tutti quelli che non rientrano nelle categorie di cui al punto precedente.
3. Le concessioni e le locazioni di cui sopra s'intendono sempre effettuate a titolo oneroso ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
4. Nel caso di fabbricati, la concessione può essere di tipo esclusivo, per l'intero immobile o per singoli locali, ovvero disposta in co-uso con altri soggetti.
5. Il co-uso è sempre disposto nel caso di utilizzo sporadico del locale, anche accertato successivamente all'iniziale concessione esclusiva da parte del comune.
6. Non è consentita la sub concessione o locazione da parte del concessionario, salvo espressa autorizzazione deliberata dalla Giunta Comunale, la quale al contempo ne dispone durata e modalità di attuazione.

Art. 6

Procedimento per la concessione in uso

1. L'Amministrazione procede alla concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile mediante procedura a evidenza pubblica, esplicitando nel bando di gara i criteri di assegnazione, salvo quanto previsto dal successivo comma 4.
2. Nel caso di fabbricati, la Giunta comunale, con proprio provvedimento, può disporre, che la gara di cui al comma 1, sia riservata ai soggetti di cui al successivo art. 8. Di

tale riserva dovrà farsi esplicita menzione nel bando.

3. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete solo in aumento da confrontarsi con il canone annuo per la concessione del bene, posta a base di gara e stimato dal competente Servizio Patrimonio.
4. Per l'individuazione del concessionario, si può procedere a trattativa privata, quando:
 - a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
 - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo annuale della concessione non supera euro 5.000,00;
 - c) un soggetto già concessionario di un bene immobile chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo;
 - d) nei casi di rinnovo dell'atto di concessione di cui al comma 5 del successivo articolo 7.
5. La pubblicità del bando di gara, in relazione all'interesse che il bene può presentare, può essere effettuata tramite la pubblicazione di appositi comunicati sulla stampa locale e/o nazionale, tramite manifesti da affiggere nella zona in cui ricade il bene, tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione sul sito Internet del Comune".

Art. 7

Canone, durata ed elementi essenziali della concessione

1. Il rapporto concessorio è disciplinato da un atto amministrativo, approvato con determinazione dirigenziale, nel quale sono indicati:
 - a) la durata della concessione;
 - b) l'ammontare del canone concessorio;
 - 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'indicazione dell'ammontare della cauzione di cui all'art. 16 comma 1.
 - f) le modalità per il rinnovo;

- g) il divieto di sub concessione o di locazione;
 - h) la disciplina e la temporalizzazione delle attività di manutenzione sul bene, delle migliorie e addizioni;
 - i) la facoltà di revoca e le cause di decadenza;
 - j) la responsabilità personale del legale rappresentante del soggetto assegnatario per i danni arrecati all'immobile oggetto di concessione
 - k) gli estremi delle polizze assicurative di cui all'art. 13, comma 4 .
2. Il canone concessorio è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertato con stima redatta dal Servizio Patrimonio e deve essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, ovvero con periodicità inferiore da concordarsi tra le parti in modo espresso. Ai fini della determinazione del canone concessorio potrà tenersi conto di eventuali interventi migliorativi, additivi, manutentivi straordinari che il concessionario si sia preventivamente obbligato a realizzare sul bene concesso nonché di tutti gli investimenti che il soggetto si obblighi a sostenere e che permarranno in proprietà dell'Amministrazione allo spirare del rapporto concessorio.
 3. Il canone è adeguato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
 4. La durata della concessione è stabilita di norma in un anno per le aree scoperte. Per i fabbricati la durata della concessione è stabilita di norma in anni due, salva la possibilità di prevedere un termine superiore, comunque non eccedente i diciannove:
 - a) quando il concessionario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione;
 - b) quando con atto motivato, la Giunta ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alla tipologia dell'utilizzo.
 5. Salvo diversa previsione di legge per beni particolari, le concessioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali derivanti dalla concessione scaduta e dal presente regolamento;
 - b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
 - c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
6. Almeno tre mesi prima della scadenza del termine di durata della concessione, il concessionario, se interessato, dovrà presentare al Comune apposita istanza di rinnovo al Protocollo generale. E' esclusa in ogni caso qualsiasi previsione di rinnovo tacito della concessione.

Art.8

Canoni agevolati: individuazione soggetti

1. I beni immobili potranno essere dati in concessione ad un canone agevolato, per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti ai seguenti soggetti:
 - a) Enti Pubblici;
 - b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale 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;
 - c) 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;
 - d) altri Enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti che risultano iscritti nell'Albo Comunale delle Libere Forme associative e che comunque svolgano attività rientranti nei fini istituzionali dell'Amministrazione Comunale.
2. I soggetti di cui al comma 1, per essere ammessi alla agevolazione della riduzione del canone determinato ai sensi dell'art. 7 comma 2, dovranno risultare costituiti da almeno sei mesi avere un numero di associati non inferiore a 40 e svolgere un'attività,

come da Statuto e/o dall'atto costitutivo stesso, rientrante nelle tipologie di seguito indicate:

- a) attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- b) attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- c) attività di protezione civile;
- d) attività educative e didattiche;
- e) attività di promozione e tutela dei diritti dei cittadini;
- f) attività culturali o scientifiche;
- g) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo.

3. La riduzione viene disposta con Deliberazione della Giunta Comunale, su richiesta dell'avente diritto e recepita nell'atto di concessione. La richiesta, indirizzata al Sindaco e sottoscritta dal Presidente o dal Legale Rappresentante, dovrà essere corredata della documentazione, atta a comprovare l'esistenza delle circostanze individuate dal successivo comma 6 del presente articolo e deve essere corredata da:

- a) copia dell'atto notarile costitutivo e/o dello Statuto;
- b) dettagliata relazione sulla attività svolta o che si intende svolgere;
- c) copia dell'ultimo bilancio o rendiconto approvato;
- d) elenco degli associati.

4. Il Comune potrà procedere in qualsiasi momento alla verifica della sussistenza dei requisiti dichiarati e accertati in sede di iniziale concessione e della effettività delle attività svolte e programmate, procedendo se del caso alla revoca del beneficio stesso.

5. Il canone annuo non potrà essere ridotto in misura superiore al 90% di quello determinato dal competente Servizio Patrimonio secondo il valore di mercato o di quello offerto ai sensi dell'art. 6 comma 3,, ed è comunque sottoposto ad adeguamento ISTAT annuale.

6. La misura della riduzione del canone sarà decisa con riferimento ai seguenti aspetti, che il richiedente dovrà evidenziare nella relativa istanza:

- a) rilevanza dei fini perseguiti in rapporto alle esigenze della città;
- b) grado di utilità sociale e di coinvolgimento degli associati e dei cittadini nelle attività svolte o da svolgere;



c) livello di radicamento dell'Ente/Associazione sul territorio anche sulla base di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti Locali del territorio di riferimento;

d) livello di affidabilità dell'Ente/Associazione giudicato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, le attività svolte e il numero degli associati.

7. La Deliberazione della Giunta Comunale con cui si autorizza e motiva la riduzione del canone dovrà indicare il canone al valore di mercato dell'immobile e l'ammontare della riduzione operata; il valore differenziale tra questi due importi costituisce il vantaggio economico attribuito dal Comune alle Associazioni o Enti, anche ai fini della pubblicazione annuale sull'*Albo dei beneficiari di provvidenze di natura economica* di cui al D.P.R. n. 118/2000.
8. Il beneficio della riduzione del canone ha validità di due anni e potrà essere rinnovato previa verifica dei requisiti e delle circostanze che danno titolo allo stesso, ai sensi di quanto disposto dal presente articolo.

Art. 9

Revoca e decadenza e procedura di comunicazione

1. La concessione è revocabile in qualunque momento per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo alcuno. In tal caso i canoni anticipati, per le mensilità non ancora scadute, saranno restituiti.
2. A cura del responsabile del procedimento è inviata al concessionario la comunicazione di avvio del procedimento di revoca, con assegnazione di quindici giorni di tempo, entro i quali far pervenire all'Amministrazione le proprie osservazioni in ordine ai tempi di rilascio dell'immobile. Il provvedimento di revoca sarà adottato nei successivi quindici giorni, con indicazione del termine ultimo per la riconsegna dell'immobile, garantendo comunque al concessionario un tempo minimo di trenta giorni decorrenti dalla notifica del provvedimento medesimo.
3. Può essere dichiarata la decadenza dalla concessione, con l'obbligo da parte del



concessionario della restituzione dell'immobile libero da persone e cose, nelle seguenti ipotesi:

- a) mancato pagamento del canone o mancato rimborso delle spese accessorie in caso di riparto delle spese, di cui all'art. 15, e relativi interessi oltre 2 mesi dalla scadenza;
- b) riscontro di inerzia grave riguardo agli obblighi di manutenzione/ripristino delle condizioni dell'immobile, cui non si è ottemperato entro 30 giorni dalla data di comunicazione di diffida a provvedere da parte del servizio competente;
- c) mancato rispetto del divieto di sub concessione o di locazione;
- d) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nella concessione;
- e) mancata sottoscrizione del rinnovo, nei termini comunicati al destinatario;
- f) mancato rispetto di prescrizioni, divieti e comportamenti espressamente indicati nell'atto di concessione;
- g) mancata produzione di copia della quietanza annuale/semestrale relativa al pagamento dei premi assicurativi delle polizze di cui agli articoli 13 e 16;
- h) episodi, gravi e/o ripetuti, segnalati dalle autorità competenti, di violazioni dell'ordine e della sicurezza pubblici nell'immobile oggetto di concessione, ancorché tali episodi non fossero direttamente imputabili al concessionario o alla sua condotta;
- i) il responsabile del procedimento invia al concessionario la comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione di decadenza dalla concessione, con esatta indicazione degli inadempimenti accertati e assegnazione di un termine di quindici giorni entro i quali far pervenire all'Amministrazione eventuali giustificazioni o adempiere a quanto contestato. In caso di mancato adempimento o di presentazione di giustificazioni ritenute non sufficienti, il provvedimento di decadenza è adottato nei quindici giorni successivi al termine di cui sopra, con fissazione della data di rilascio. Al concessionario è in ogni caso garantito un tempo minimo di trenta giorni per la riconsegna dell'immobile, libero da persone e cose, termine decorrente dalla notifica del provvedimento.
- j) In caso di dichiarazione di decadenza dalla concessione, salvo e impregiudicato



ogni maggior diritto, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di incamerare la cauzione versata.

Art. 10

Consegna e riconsegna immobile

1. La consegna dell'immobile avviene non prima della sottoscrizione della concessione.
2. All'atto della consegna o del rilascio dell'immobile sarà effettuato un sopralluogo nello stesso da parte del concessionario e di un incaricato dell'Amministrazione comunale. Detto sopralluogo risulterà da apposito verbale compilato in contraddittorio.
3. Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune in buono stato di uso e manutenzione, nonché libero da persone e cose. In caso vengano verificati, al momento del rilascio, danneggiamenti in genere al fabbricato o asportazioni o danneggiamenti di arredi, di attrezzature o di apparecchiature a servizio dello stesso, nonché in caso di aree scoperte l'abbandono di materiali, l'Amministrazione Comunale richiederà al concessionario uscente il costo relativo ai necessari ripristini, anche incamerando in tutto o in parte la cauzione o rivalendosi sulla polizza assicurativa prestata.
4. In caso di immobile dotato di impianto autonomo di riscaldamento, il concessionario uscente dovrà consegnare all'Amministrazione Comunale il libretto di caldaia con le annotazioni delle operazioni di manutenzione eseguite da ditta specializzata, ai sensi della normativa vigente. In caso contrario, l'Amministrazione Comunale addebiterà il costo relativo ai danni provocati dal cattivo uso per mancata manutenzione obbligatoria dell'impianto autonomo, anche rivalendosi sulla cauzione prestata o sulla polizza assicurativa prestata.
5. Nel caso di fabbricati, le chiavi dell'immobile concesso in uso sono ritirate dall'interessato, unitamente se del caso ad una copia della scheda di inventario dei beni mobili del locale, successivamente al sopralluogo di cui al comma 2 e dovranno essere riconsegnate al termine della concessione. In caso di smarrimento, il Comune



provvederà al cambio della serratura con addebito del costo al concessionario. Le presenti disposizioni si applicano anche nel caso di consegna di area scoperta se già recintata e munita di cancello di chiusura.

Art. 11

Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. La manutenzione ordinaria degli immobili è sempre posta a carico del concessionario e deve essere eseguita tempestivamente. La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione concedente.
2. In ragione della durata della concessione e del possibile sfruttamento economico dell'immobile, può essere posta a carico del concessionario anche la manutenzione straordinaria. In caso di rifiuto o ingiustificato ritardo del concessionario nel provvedere alla prevista esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, il Comune si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al concessionario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati al Comune o ai terzi.
3. Sono in particolare a carico dei concessionari:
 - a) le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'immobile e alle sue pertinenze;
 - b) le riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;
 - c) le piccole sostituzioni, rivolte alla buona conservazione e funzionalità dell'immobile nel suo complesso ove la riparazione non sia più possibile.
4. Nel caso di fabbricati, il concessionario che effettua l'intervento di manutenzione ordinaria è tenuto a far sì che le operazioni di riparazione e manutenzione si armonizzino con le tipologie di installazione usate nell'immobile e con il più rigoroso rispetto delle tinte di fondo dello stabile, degli androni e porticati, dei balconi, degli infissi esterni e altri accessori del fabbricato. Nel caso di violazione di tali norme il



Dirigente competente può chiedere di far ripetere l'intervento manutentivo o eseguirlo direttamente addebitando l'importo al concessionario. Tutti gli interventi e le opere che il concessionario intende apportare ai locali oggetto della concessione, compresi i lavori all'impianto di riscaldamento, elettrico, ecc. devono essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Servizio Patrimonio.

5. Tutte le nuove opere e/o interventi realizzati, sugli immobili oggetto di concessione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, sono acquisite in proprietà del Comune dal momento della loro esecuzione, senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.
6. Il concessionario non può realizzare direttamente interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile in concessione. Ciò nondimeno potrà essere autorizzato, preventivamente e per iscritto dall'Amministrazione concedente, a svolgere quegli interventi di straordinaria manutenzione che, in via d'urgenza, si rendano necessari per garantire l'utilizzo del bene e lo svolgimento delle attività ivi previste, allorché le risorse finanziarie necessarie non siano immediatamente reperibili nel bilancio comunale. La spesa sostenuta, idoneamente documentata e accertata come congrua dal Dirigente del Settore competente sarà rimborsata dal Comune, di norma entro sessanta giorni dalla richiesta, senza alcuna maggiorazione per interessi od altro a qualsiasi titolo.

Art. 12

Obblighi del concessionario

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.
2. Il concessionario è tenuto altresì ad evitare che da parte dei propri associati o dei terzi che utilizzano l'immobile vengano posti in essere comportamenti contrari alle norme di civile convivenza e all'ordine e alla sicurezza pubblica.

- 
3. 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; della normativa previdenziale e fiscale; delle eventuali disposizioni di carattere sanitario e, indipendentemente dal tipo di rapporto instaurato, (di volontariato o di lavoro dipendente) della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, restando in ogni caso esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per le violazioni in tali materie.
 4. Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.
 5. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato.
 6. Al concessionario, pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione e fatto in ogni caso salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente, è vietata la sub concessione o la locazione anche parziale del bene in uso, fatta salva l'ipotesi di al precedente art. 5 comma 6.
 7. Il concessionario è obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.
 8. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione, anche ai fini della verifica del rispetto degli obblighi previsti nell'atto di concessione. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione in qualunque momento.
 9. E', inoltre, obbligo del concessionario ottemperare e far rispettare le vigenti norme in materia di ordine e sicurezza pubblica, nonché stipulare le polizze assicurative previste dal presente regolamento.

- 
10. Il mancato rispetto delle prescrizioni e dei divieti indicati nel presente articolo è motivo di decadenza dell'atto di concessione.

Art. 13
Responsabilita'

1. Il concessionario, secondo le norme stabilite nel Codice civile, si assume ogni responsabilità patrimoniale e civile in ordine all'uso, alla conservazione, all'igiene ed alla custodia dell'immobile utilizzato e della eventuale attrezzatura in esso contenuta; è responsabile di tutti i fatti che potranno accadere all'interno del locale o dell'area in uso e, in particolare, si assume ogni responsabilità civile o penale in ordine ad incidenti di qualsiasi genere sollevando l'Amministrazione comunale nei confronti delle responsabilità stesse.
2. Il concessionario solleva inoltre l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali danni subiti in ogni momento da terzi o dal materiale di proprietà non comunale depositato da terzi nei locali o nell'area oggetto di concessione.
3. L'Amministrazione Comunale non risponderà di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti; egualmente non risponderà degli eventuali danni che agli utenti o a terzi possano derivare in conseguenza dell'attività svolta.
4. I concessionari a qualsiasi titolo di immobili dell'Amministrazione comunale sono tenuti obbligatoriamente a stipulare apposito contratto assicurativo a copertura della responsabilità civile, propria e delle persone per le quali devono rispondere per legge e nei confronti dei terzi in genere per un massimale unico pari a Euro 1.000.000,00, nonché a stipulare apposito contratto assicurativo a copertura dei danni di qualsiasi genere causati all'immobile di proprietà comunale e agli eventuali beni mobili in essi contenuti, per un massimale pari ad Euro 500.000,00 per le aree e per un massimale pari al valore dell'immobile, nel caso di fabbricato, anche se concesso in uso solo in parte, risultante dall'ultimo inventario dei beni approvato dal Comune.
5. La polizza dovrà prevedere specifica clausola per la quale l'annullamento, risoluzione



e/o disdetta dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.

6. I concessionari, devono produrre all'Amministrazione comunale copia della quietanza annuale/semestrale relativa al pagamento dei premi assicurativi delle polizze di cui al precedente comma .

Art. 14

Risarcimento danni

1. Il concessionario dovrà adottare tutte le misure di sicurezza ed altri eventuali accorgimenti richiesti dalle circostanze, nella conduzione dell'immobile.
2. Egli è responsabile di ogni danno, anche se prodotto da terzi, avendo l'obbligo della vigilanza e della custodia delle persone e delle cose; è tenuto all'immediato risarcimento di eventuali danni riscontrati alle sale, agli arredi e agli impianti. Il Comune si riserva di intervenire direttamente per il ripristino di impianti ed attrezzature, addebitando il relativo costo al concessionario, che sarà tenuto a versare quanto dovuto entro un mese dalla contestazione del danno, pena l'applicazione di quanto stabilito al precedente art. 9, comma 3.
3. E' inoltre a carico del concessionario, con esclusione di ogni responsabilità del Comune, il risarcimento dei danni a persone o cose di terzi, incluso il Comune stesso, occorsi a causa o in occasione della concessione.
4. Il concessionario ha l'onere pieno ed incondizionato di ogni responsabilità civile verso chiunque ed è pure ritenuto responsabile del comportamento del pubblico.

Art. 15

Spese a carico del concessionario

1. Sono sempre e in ogni caso a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono e condominiali, eventualmente pro-

quota sulla base delle tabelle millesimali se predisposte oppure sulla base della superficie occupata, nonché le garanzie assicurative richieste a garanzia.

2. Fermo l'obbligo per il concessionario di volturare le utenze a suo carico a far data dalla consegna del bene, laddove non sia tecnicamente possibile installare o volturare a proprio carico i contratti di fornitura e, conseguentemente, l'utenza rimanga intestata al Comune di Sesto Fiorentino, l'ufficio competente procederà alla ripartizione delle spese e alla richiesta al concessionario di rimborso della spesa sostenuta. Il mancato rimborso dà luogo all'attivazione della procedura di cui all'art. 9, comma 3.
3. Le spese di registrazione del contratto di concessione sono a carico del concessionario.

Art. 16

Garanzie

1. L'atto di concessione, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli impegni assunti, ivi compresi il pagamento del canone convenuto, prevederà una cauzione nella misura ritenuta congrua dai competenti uffici, e comunque non inferiore a tre mensilità, calcolata sul canone di cui all'art. 7, comma 2 (valore di mercato) o di quello offerto ai sensi dell'art. 6 comma 3, e quindi al lordo dell'eventuale riduzione concessa.
2. La cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali deve essere versata presso la Tesoreria Comunale e sarà improduttiva di interessi.
3. In ragione dell'importo del canone o della durata del contratto, è possibile prevedere in luogo della cauzione, la prestazione di garanzia fideiussoria rilasciata da Istituto di credito o da compagnia assicuratrice autorizzata, del tipo previsto per gli adempimenti derivanti dai contratti pubblici.

Capo III – Norme e modalità per la locazione e l'affitto dei beni del patrimonio disponibile

Art. 17

Locazione e affitto di beni immobili del patrimonio disponibile

1. I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente possono essere utilizzati da soggetti terzi pubblici o privati, mediante stipula di un contratto di locazione o di affitto qualora si tratti di beni produttivi.
2. A tali contratti si applica la disciplina delle locazioni ad uso non abitativo di cui alla L. 392/1978 o la disciplina del Codice Civile, sia per quanto riguarda la durata che le modalità di recesso, risoluzione, nonché per la ripartizione delle spese tra proprietà e conduttore.
3. Il canone di locazione o di affitto è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertato con stima redatta dall'Ufficio Patrimonio. Deve essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, ovvero con periodicità inferiore da concordarsi tra le parti in modo espresso, ed è aggiornato annualmente, in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
4. Ai contratti disciplinati dal presente articolo si applicano inoltre le disposizioni di cui agli articoli 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15 e 16 del presente Regolamento.

Art. 18

Spese

1. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico delle parti nella misura fissata dalla legge e dalle consuetudini locali.



Capo IV – Comodato e uso temporaneo di locali

Art. 19

Comodato

1. I beni del Comune non possono, di regola, essere concessi in comodato gratuito, salvo quanto previsto dallo Statuto (art. 108) e dalla normativa statale o regionale vigente.

Art. 20

Utilizzo temporaneo di locali

1. Per l'utilizzazione temporanea di locali di proprietà comunale da parte di associazioni, si rinvia alla disciplina prevista dagli articoli 10 e 11 del Regolamento degli Istituti di partecipazione.
2. Per l'utilizzo dei locali assegnati ai Centri Civici si rinvia alla disciplina prevista dall'articolo 28 del Regolamento degli Istituti di partecipazione, approvato con deliberazione C.C. n. 50 del 27 settembre 2007.
3. La Giunta con propria deliberazione può disporre l'utilizzo temporaneo dei locali di proprietà comunale anche a favore di soggetti diversi da quelli individuati dal regolamento sopra citato, secondo le modalità ivi previste, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione dell'attività da svolgersi nei locali richiesti.

Capo V – Disposizioni finali

Art. 21

Norme modificate o abrogate

1. L'art. 11 del Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 39 del



14/06/1996 "Criteri e modalità applicative per la concessione di contributi, sovvenzioni ed altri vantaggi economici previsto dall'art. 12 della L. 241/90" è così modificato:

Art. 11

1. Il sostegno dell'Amministrazione Comunale ad attività ritenute rispondenti alle proprie finalità può avvenire nelle seguenti forme:

a) abbattimento del canone di locazione o di uso di beni di proprietà comunale locati o concessi ai soggetti di cui al precedente art. 3, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Comunale sulla concessione in uso e locazione di beni immobili del Comune di Sesto Fiorentino.

b) Erogazione di somme di denaro a sostegno promozione e sviluppo dell'attività dei medesimi soggetti.

2. L'art. 12 del Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 39 del 14/06/96 "Criteri e modalità applicative per la concessione di contributi, sovvenzioni ed altri vantaggi economici previsto dall'art. 12 della L. 241/90" è abrogato.

Art. 22

Norme transitorie

1. Il presente regolamento non trova applicazione per le concessioni, le locazioni e gli affitti in essere al momento della sua approvazione sino alla loro scadenza contrattuale, salve le disposizioni di cui agli articoli 8, 9, 10, 12 e 15, secondo comma.

2. Il presente regolamento entrerà in vigore nei termini di cui all'art. 115, comma 3, del vigente Statuto Comunale e dunque decorsi trenta giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio della relativa delibera consiliare di approvazione ".