



Comune di Abbiategrasso
Servizio Gestione del Patrimonio

**Assessore alla Programmazione e allo Sviluppo del Territorio,
Grandi infrastrutture, Opere Pubbliche, Patrimonio e Demanio:**

Giovanni Brusati

Gruppo di redazione del regolamento:

arch. Giorgio Lazzaro, ing. Antonio Carrozza, arch. Giancarlo Frangiamone,
arch. Cristina Mattiazzi, geom. Nadia Benvegnù

REGOLAMENTO PER L'USO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

**Regolamento per l'affidamento a terzi
di beni immobili comunali**



PRI 00

Sommario

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1 - Oggetto e finalità.....	5
Art. 2 - Classificazione ed uso dei beni immobili comunali.....	5
Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni.....	6
Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali.....	7
Art. 5 - Attribuzione delle competenze gestionali ai dirigenti responsabili.....	7
Art. 6 Inventario patrimoniale.....	8
CAPO II CONTRATTI E CONCESSIONI DI IMMOBILI COMUNALI.....	9
Art. 7 - Generalità.....	9
Art. 8 - Utilizzi traslati di immobili ricevuti in uso da altri Enti.....	9
Art. 9 - Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario.....	9
Art. 10 - Concessioni gratuite e comodati.....	10
Art. 11 - Disciplina dei beni immobili comunali nel Nucleo di Antica Formazione.....	11
Art. 12 - Alloggi di servizio di custodia.....	11
Art. 13 - Modalità di scelta del contraente.....	11
Art. 14 - Stipula dei contratti.....	12
Art. 15 - Contenuti e condizioni dei contratti.....	12
Art. 16 - Garanzie cauzionali.....	12
Art. 17 - Interventi migliorativi.....	13
Art. 18 - Consegna e riconsegna.....	13
Art. 19 - Decadenza e revoca dei contratti.....	13
Art. 20 - Lavori di manutenzione.....	14
Art. 21 - Concessioni di valorizzazione.....	15
Art. 22 - Gestioni condominiali.....	16
Art. 23 - Poteri della Giunta.....	16
Art. 24 - Disciplina dei rapporti in corso.....	16
Art. 25 - Autorizzazioni per uso di breve periodo.....	17
Art. 26 - Affidamento sedi per propaganda elettorale.....	17
CAPO III CONTRATTI E CONCESSIONI PER SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE.....	18
Art. 27 - Principi e finalità.....	18
Art. 28 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione.....	18
Art. 29 - Avviso Pubblico per concessione di beni immobili.....	19
Art. 30 - Presentazione delle domande e istruttoria.....	19
Art. 31 - Corrispettivi dei contratti d'uso degli immobili comunali.....	20
Art. 32 - Criteri di riduzione del canone.....	20
Art. 33 - Obblighi del concessionario.....	22
Art. 34 - Commissione Intersettoriale - Criteri e procedimento di assegnazione.....	22
Art. 35 - Rinnovi contrattuali.....	23
Art. 36 - Scioglimento del rapporto contrattuale.....	23
Art. 37 - Normativa transitoria.....	24
CAPO IV CONTRATTI E CONCESSIONI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI.....	25
Art. 38 - Oggetto.....	25
Art. 39 - Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali.....	25
Art. 40 - Forme di gestione degli impianti sportivi.....	26
Art. 41 - Modalità di affidamento.....	26
Art. 42 - Procedura di affidamento.....	27
Art. 43 - Requisiti dei soggetti interessati.....	27
Art. 44 - Criteri per l'affidamento.....	28
Art. 45 - Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi.....	28
Art. 46 - Contratti.....	29

Art. 47 - Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi.....	29
Art. 48 - Canone di concessione.....	30
Art. 49 - Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione	31
Art. 50 - Cause di revoca della convenzione e modifica canone	31
CAPO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI RINVIO	32

Art. 1 - Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Abbiategrasso secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale. Il presente Regolamento è da intendersi atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. Sulla base del presente Regolamento, e nei limiti in esso previsti, è di regola competenza della Giunta Comunale consentire l'affidamento a terzi del patrimonio immobiliare comunale.

Art. 2 - Classificazione ed uso dei beni immobili comunali

1. Il Comune di Abbiategrasso è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa in:
 - beni del demanio comunale, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa, che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato. Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile.
 - beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Appartengono a detta categoria, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile, i seguenti beni:
 - gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi;
 - i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
 - i beni e le aree trasferiti in gestione alle Aziende ed Istituzioni di cui all'art. 114 D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15 ottobre 1925 n. 2578, ed identificati all'art. 112 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i.
 - gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
 - gli alloggi di servizio;
 - le sedi fieristiche espositive;
 - gli impianti sportivi;
 - gli edifici scolastici in attività ivi comprese le palestre annesse;
 - gli alloggi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina di cui alla legge regionale n. 27/2009 e s.m.i.;
- Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente

l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

- beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione di diritto privato. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
 3. In merito all'utilizzo di beni pubblici di interesse culturale, anche nel caso di concessione in uso e di locazione e indipendentemente dalla loro durata, devono essere sempre osservate le prescrizioni attualmente in vigore previste dal D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Gli schemi contrattuali predisposti dagli uffici competenti dovranno tenere in considerazione le prescrizioni della normativa in vigore, le sue evoluzioni e modifiche.

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Per i beni del demanio comunale e del patrimonio indisponibile è ammissibile:
 - l'utilizzo esclusivo da parte di terzi allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale;
 - la concessione in uso a terzi, effettuata nelle forme della concessione amministrativa su conforme atto deliberativo della Giunta Comunale. Essa ha di regola la durata non superiore a 6 anni. Il canone concessorio è determinato dal competente Servizio Gestione Patrimonio sulla base della valutazione di cui al successivo art. 4 e viene annualmente aggiornato sulla base della variazione ISTAT. Rientrano in questa fattispecie anche quelle relative all'occupazione permanente di spazi ed aree di durata non inferiore a un anno. Detta Concessione è rilasciata dal Settore Servizi Tecnici e Ambiente in conformità a quanto previsto dal vigente regolamento "Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche". La concessione può essere sempre revocata per sopravvenuti e superiori interessi della Amministrazione Comunale.
 - l'autorizzazione all'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche, effettuate anche con manufatti, la cui durata è inferiore a un (1) anno, e con ciò escludendo espressamente rinnovi o proroghe che eccedano tale termine. Detta autorizzazione è rilasciata dal Comando di Polizia Locale in conformità a quanto previsto dal vigente regolamento "Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche";
2. Per i beni patrimoniali disponibili è ammessa la concessione in uso nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
 - il contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.)
 - il contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.)
 - il contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.)
3. Gli uffici competenti predisporranno i contratti tipo, da sottoporre a periodica revisione per effetto di eventuali modifiche di disposizioni normative. Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti e delle concessioni di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe accertati dal Servizio Gestione Patrimonio, attenendosi anche ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - valore immobiliare del bene;
 - parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro);
 - eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, nonché quelli alle strutture fisse, per la realizzazione di costruzioni ed ogni altra opera, materiale (prestazione d'opera volontaria), destinata ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile;
 - ulteriori criteri e parametri eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
2. In conformità allo Statuto Comunale, i canoni di cui al precedente comma devono essere approvati dal Consiglio Comunale. Su detti canoni sono ammesse le riduzioni previste dal presente Regolamento se assentite dalla Giunta Comunale. Per quanto concerne i locali ad uso commerciale-imprenditoriale la Giunta Comunale può ridurre il canone previsto, fino ad una riduzione massima del 20%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno al fine di promuovere lo sviluppo di una determinata zona ovvero al fine di incentivare attività marginali bisognose di tutela.

Art. 5 - Attribuzione delle competenze gestionali ai dirigenti responsabili

1. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di competenza, del Servizio Gestione Patrimonio, l'acquisizione, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:
 - attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà;
 - concessioni di diritti reali, di superficie e di proprietà superficaria;
 - concessioni di servitù attive e passive nonché di pubblico passaggio;
 - assegnazioni e revoche di locali per uffici comunali;
 - rapporti condominiali;
 - azioni di tutela della proprietà;
 - procedure di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 comma secondo D. Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e procedura di autorizzazione alla concessione/locazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico-artistico.
2. Ai Dirigenti responsabili degli uffici vengono consegnati e affidati dal Servizio Gestione Patrimonio gli immobili per l'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti (ovvero le sedi in cui sono situati gli uffici e loro accessori e pertinenze ed altri immobili afferenti il loro ambito di competenza) con attribuzione delle competenze gestionali connesse all'esercizio delle attività stesse.
3. I Dirigenti sono anche competenti, previo parere vincolante del Settore Servizi Tecnici e Ambiente in merito alla conformità del presente Regolamento, a sottoscrivere atti di assegnazione a soggetti terzi inerenti gli immobili di cui al comma precedente per le attività funzionalmente afferenti il loro ambito di competenza. Copia degli atti deve essere comunque trasmessa al Servizio Gestione del Patrimonio.
4. I Dirigenti sono tenuti a segnalare periodicamente, e comunque entro il 31 dicembre di ogni annualità, al Settore Servizi Tecnici e Ambiente le necessità e le esigenze riscontrate sul patrimonio ad essi attribuito, al fine di concorrere alla programmazione tecnica e finanziaria degli interventi di manutenzione del patrimonio immobiliare comunale.

Art. 6 Inventario patrimoniale

1. Fatto salvo quanto previsto dallo Statuto Comunale in tema di amministrazione dei beni comunali, il Responsabile del Servizio Gestione Patrimonio, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 230 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 s.m.i., cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento.
2. I Dirigenti Responsabili di cui all'art. 5 co. 2 che attuino interventi diretti o indiretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati, sono tenuti a comunicare gli stessi al Servizio Gestione Patrimonio per i necessari aggiornamenti dei dati catastali e/o d'archivio.
3. Tutti i Servizi che, nell'ambito della loro funzioni pongano in essere atti di rilevanza patrimoniale, sono tenuti a trasmettere senza indugio gli atti ai fini del rendiconto e dei conseguenti adempimenti anche tramite l'aggiornamento per quanto di propria competenza, della relativa anagrafe patrimoniale.

Art. 7 - Generalità

1. Gli immobili del patrimonio comunale, di norma, sono assegnati nelle forme previste dal presente Regolamento a fronte della corresponsione del canone e del rimborso delle spese di gestione degli stessi.
2. Il Servizio Gestione Patrimonio individua gli immobili e delle aree di proprietà comunale disponibili ad essere locate o concesse e provvede alla determinazione del canone base applicabile a ciascuna.
3. L'assegnazione e la gestione dei beni ad uso abitativo di proprietà del Comune sono disciplinati dalle vigenti norme nazionali e regionali e non dal presente Regolamento.
4. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203, s.m.i.
5. Le attività svolte nelle unità concesse in uso devono essere compatibili con la destinazione d'uso urbanistica e catastale esistente. Nel caso in cui sia necessaria una modifica delle stesse per consentire l'esercizio dell'attività del conduttore o concessionario, vi provvederà l'ufficio, prima della stipula del contratto, ponendo le spese derivanti a carico dell'interessato.

Art. 8 - Utilizzi traslati di immobili ricevuti in uso da altri Enti

1. I beni immobili che l'Amministrazione ha ricevuto in uso da altri Enti pubblici (in concessione/locazione/comodato passivo) possono essere affidati in uso a terzi ovvero può essere ceduto il contratto, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, da formalizzare con deliberazione della Giunta Comunale.
2. In caso di subconcessione/subcomodato/cessione del contratto, sono a carico del subentrante le spese accessorie inerenti l'immobile, nonché le spese di manutenzione, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.

Art. 9 - Obblighi del concessionario, del conduttore o comodatario

1. I contratti di locazione, concessione in uso, comodato, subconcessione, subcomodato e sublocazione, dei beni comunali, per qualsiasi attività devono prevedere a carico dell'utilizzatore:
 - l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - l'assunzione di ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso del bene assegnato e la stipula di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso, ciò in quanto i concessionari, conduttori o comodatari rispondono in via diretta dei danni a persone o cose (compreso l'immobile concesso in uso) che dovessero verificarsi nel periodo di utilizzo. Tale responsabilità è estesa anche ai danni provocati agli arredi, eventualmente già presenti;
 - l'installazione o la voltura (qualora possibile), a carico dell'utilizzatore, dei contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia e per l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio ovvero il rimborso delle spese di gestione stesse (se del caso pro quota) al Comune comprese quelle relative alle parti comuni condominiali, laddove presenti;

- l'obbligo di esecuzione dei lavori che il concessionario, conduttore o comodatario ha dato la disponibilità ad effettuare, con la relativa tempistica. L'interessato ha altresì l'obbligo di conservare lo stato dei muri, interni ed esterni, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Qualora si renda necessaria l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati il concessionario, conduttore o comodatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisizione, sistemazione, montaggio e rimozione alla conclusione del rapporto concessorio. Tali operazioni devono svolgersi con le necessarie precauzioni, onde evitare danni agli immobili che, qualora si verificassero, saranno posti ad esclusivo carico dei concessionari, conduttori o comodatari medesimi;
 - l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato, qualora così concordato. Per la qualificazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ci si attiene esclusivamente alla vigente legislazione nazionale e regionale nonché disciplina urbanistica comunale;
 - il pagamento dei tributi e delle tariffe dovute per i servizi erogati dal Comune;
 - l'obbligo di garantire l'accesso all'immobile al personale dell'Amministrazione per eventuali accertamenti, verifiche, controlli e ispezioni;
 - la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deterioramento d'uso, e la pulizia finale degli stessi;
2. I soggetti di cui al precedente comma 1 dovrà osservare tutte le norme di sicurezza e di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia applicabili e compatibili con la natura dell'immobile oggetto della concessione, ed in particolare a quella relativa alla prevenzione incendi ed alla sicurezza degli impianti tecnologici. Ove contrattualmente previsto sono altresì responsabili dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dal D.P.R. 412/93, dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n. 37 e dalla restante normativa vigente in materia.
 3. Il concessionario, conduttore o comodatario deve altresì garantire un utilizzo dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice per i Beni culturali) e le prescrizioni eventualmente fornite in proposito dalla competente Sovrintendenza.

Art. 10 - Concessioni gratuite e comodati

1. Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 9, in casi particolari da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere affidati in comodato o concessi in uso gratuito per sussistenti e superiori interessi della Amministrazione e previa deliberazione della Giunta Comunale.
2. Il comodato e la concessione gratuita prevedono comunque il recupero di tutte le spese afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, nonché le spese di manutenzione, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro-quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta).
3. Possono essere poste a carico del comodatario o concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste dal comodatario/concessionario. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, regolando con relativo disciplinare, se necessario od opportuno.
4. Le opere autorizzate e realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione senza diritto a risarcimento o rimborso spese. Gli uffici si riservano di controllare l'esecuzione

- ne dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi nonché di porre in essere tutte le azioni ed interventi necessari per la preservazione del bene affidato in uso.
5. Qualora l'Amministrazione richieda la rimessa in pristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del comodatario/concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le opere eseguite, né per le opere di ripristino.

Art. 11 – Disciplina dei beni immobili comunali nel Nucleo di Antica Formazione

1. L'affidamento dei beni immobili comunali nel Nucleo di Antica Formazione, così come individuato dal vigente strumento urbanistico, deve contribuire a riqualificare il tessuto economico e sociale dello stesso prioritariamente attraverso l'incentivazione e la valorizzazione delle seguenti attività:
 - a. servizi commerciali essenziali (alimentari, ortofrutticoli, medicinali, ecc.);
 - b. prodotti alimentari tipici del territorio e manufatti dell'artigianato artistico locale;
 - c. recupero di vecchi mestieri e tradizioni;
 - d. altre attività e altri servizi qualificanti e innovativi, sempre nell'ottica della riqualificazione del tessuto economico e sociale.
2. L'affidamento in uso a terzi di tali beni immobili è effettuato in conformità al disposto dell'art. 3 del presente Regolamento, preceduto da selezione del contraente tramite procedura di pubblica evidenza.

Art. 12 - Alloggi di servizio di custodia

1. E' alloggio di servizio l'unità immobiliare o la porzione di essa, individuato su proposta dei Dirigenti e approvato dalla Giunta Comunale, da destinare ad abitazione del dipendente comunale preposto a svolgere anche servizio di custodia e vigilanza.
2. Il fruitore dell'alloggio di servizio è tenuto al rimborso delle spese per consumi comprese quelle afferenti le parti comuni e a provvedere in proprio alla manutenzione dell'alloggio assegnato. Inoltre, lo stesso è tenuto a consegnare entro 6 mesi dalla data di cessazione del servizio (trasferimento, dimissioni, quiescenza) l'alloggio stesso, libero da persone e cose. Nel caso in cui la cessazione dal servizio avvenga per morte del dipendente, gli eredi dovranno rilasciare l'alloggio libero da persone e cose entro 6 mesi dalla data del decesso.
3. La Giunta Comunale con propria deliberazione può autorizzare una proroga del termine su indicato di 6-12 mesi per validi motivi. Nel caso in cui la proroga del termine di rilascio sia richiesta dal fruitore è dovuta un'indennità pari al canone calcolato secondo la vigente normativa per la locazione di immobili urbani.
4. Il Servizio preposto alla gestione del personale comunicherà per iscritto al Servizio Gestione Patrimonio il trasferimento o la cessazione dal servizio dei dipendenti fruitori dell'alloggio di servizio.

Art. 13 - Modalità di scelta del contraente

1. L'Amministrazione Comunale concede in uso i propri beni immobili con procedura di evidenza pubblica secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
2. Il bando definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi di aggiudicazione, tenendo conto: del progetto per l'utilizzo dell'immobile e del maggior canone offerto, in relazione al prezzo posto a base di gara stabilito dal Servizio Gestione Patrimonio.
3. Il bando di gara potrà prevedere clausole condizionanti per la partecipazione.

Art. 14 - Stipula dei contratti

1. Dopo l'aggiudicazione, la sottoscrizione dei contratti dovrà avvenire nei successivi trenta giorni. Decorso tale termine, in mancanza di valida giustificazione accettata dagli uffici, la stessa verrà dichiarata decaduta. Conseguentemente si procederà con lo scorrimento della graduatoria. Nel caso non vi fosse alcun interessato il Dirigente potrà indire una nuova gara o procedere a trattativa privata.
2. La sottoscrizione dei contratti compete di norma al Dirigente del settore consegnatario del bene sulla base di apposito schema, validato dal Settore Servizi Tecnici e Ambiente e approvato dalla Giunta Comunale. Le spese per la registrazione dei contratti saranno poste a carico totale carico dell'interessato che ne fa richiesta.

Art. 15 - Contenuti e condizioni dei contratti

1. Il canone contrattuale è quello risultante dall'atto di aggiudicazione approvato dalla Giunta Comunale; lo stesso è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), nella misura massima consentita dalla Legge (fino al 100%).
2. E' fatto espresso divieto di cedere il contratto, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo o comunque farne uso irregolare, mutare il progetto di utilizzo del bene indicato nell'eventuale fase di gara e nel contratto;
3. La durata del contratto è stabilita in sei anni non tacitamente rinnovabili. In presenza di particolari esigenze socio-economiche-culturali, la Giunta Comunale potrà stabilire termini superiori fino a un massimo di 15 (quindici) anni, rinviando al Consiglio Comunale tutte le fattispecie che prevedano maggior durata. Nel caso di locazione di immobili ad uso abitativo valgono le prescrizioni di cui all'art. 5 della Legge n. 431/1998 e per immobili ad uso commerciale le disposizioni di cui all'art. 27 della legge n. 392/1978.
4. E' facoltà del contraente la rescissione anticipata del contratto, con preavviso di 6 (sei) mesi, da comunicare con raccomandata A.R. o posta elettronica certificata.

Art. 16 - Garanzie cauzionali

1. Il contratto deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del contraente terzo e per eventuali danni causati all'immobile, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici comunali. Tale cauzione dovrà essere prestata contestualmente alla sottoscrizione dello stesso.
2. Nel caso in cui il contraente si sia impegnato ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria, dovrà essere presentata una cauzione a garanzia dell'esecuzione degli stessi mediante una delle seguenti forme:
 - a) garanzia fideiussoria a prima chiamata rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria previste dal D.P.R. 22 Maggio 1956 n. 635;
 - b) deposito in contanti;
3. La cauzione dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata al termine della realizzazione degli interventi concordati. Nelle concessioni di valorizzazione di cui all'art. 21, detta cauzione dovrà essere proporzionale sia all'ammontare degli investimenti sia al canone annuo per la durata del contratto. Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta formulata dagli uffici.
4. Atteso che l'utilizzo del bene concesso comporta, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di Responsabilità Civile (R.C.) verso terzi connessa all'attività del contraente, questi è tenuto a produrre, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto e con ef-

fetto dalla sottoscrizione stessa, relativa polizza R.C. che garantisca i danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione dell'immobile e dalla manutenzione a suo carico.

5. Nel caso di locazione di immobili ad uso commerciale o ad uso abitativo valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 della Legge n. 392/1978 salvo eventuali deroghe compatibili con la vigente normativa.

Art. 17 - Interventi migliorativi

1. La valutazione della natura migliorativa dell'intervento è demandata al Servizio Gestione Patrimonio.
2. Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute dal contraente, non danno diritto a rimborsi, indennizzi, né estensione della durata del contratto. Le eventuali opere realizzate sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza concessione del contratto. Questa eventualità si applica, altresì, agli eventuali arredi o altro materiale lasciato nell'immobile dal concessionario contraente ed accettato dall'Amministrazione, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale.
3. Con riguardo alle spese relative ad interventi non autorizzati, l'Amministrazione si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali, con facoltà di richiedere il risarcimento dei danni. L'esecuzione di opere non autorizzate può essere causa di rescissione del contratto ove espressamente prevista nel contratto stesso.
4. Nel caso in cui il contraente non provveda alla rimessa in pristino nel termine assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del contraente rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.
5. Nel caso in cui l'Amministrazione intenda conservare le opere non autorizzate per l'assolvimento di interessi pubblici, le stesse dovranno essere regolarizzate, a totale cura e spese del contraente, anche mediante rivalsa sulla garanzia cauzionale prestata, per essere successivamente acquisite gratuitamente al patrimonio comunale.

Art. 18 - Consegna e riconsegna

1. Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio tra l'Amministrazione ed il contraente dal quale emerga lo stato dell'immobile. Per detta procedura il Dirigente consegnatario si avvale del supporto del Servizio Gestione Patrimonio.
2. Qualora venga disposta una consegna provvisoria al fine di consentire al contraente l'esecuzione di lavori a suo carico, lo stesso dovrà produrre, una volta eseguiti gli stessi, apposita dichiarazione di ultimazione dei lavori e le eventuali certificazioni previste dalle vigenti normative.
3. L'Amministrazione comunale può provvedere alla conservazione di una copia delle chiavi, onde far fronte ad eventuali interventi in via d'urgenza.

Art. 19 - Decadenza e revoca dei contratti

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dalla sottoscrizione del contratto nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione del contratto. Ed in particolare il contratto si risolve qualora il contraente:
 - abbia ceduto il contratto a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo;

- si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a proprio carico per un periodo superiore a sei mesi o non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico dal contratto;
 - abbia mutato la destinazione del bene o ne abbia fatto uso irregolare;
 - abbia violato le clausole di tutela e conservazione del bene qualora lo stesso sia di interesse storico-artistico;
 - abbia violato le vigenti norme antincendio e, più in generale, le norme di sicurezza previste dall'ordinamento;
2. In ogni caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di rescindere anticipatamente il contratto per sopravvenuti e superiori motivi di pubblico interesse.
 3. L'Amministrazione dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali.
 4. I contratti disciplinati dal presente Regolamento non si rinnovano tacitamente.
 5. Per le locazioni di immobili urbani ad uso abitativo ed ad uso diverso valgono le prescrizioni di cui alle leggi speciali (L. 431/1998; L. 392/1978).

Art. 20 - Lavori di manutenzione

1. Qualsiasi intervento debba essere eseguito, il contraente dovrà essere autorizzato dal Servizio Gestione del Patrimonio, quale proprietario dell'immobile, con l'obbligo di dotarsi di tutti gli atti autorizzativi sotto il profilo urbanistico, edilizio, paesaggistico nonché di quelli eventualmente previsti, per gli immobili di interesse storico-artistico, dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
2. Sono a carico del contraente gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri accessori di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ed in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, spurgo pozzi neri, manutenzione del verde eventualmente presente, tasse e tariffe provvedendo tempestivamente all'instestazione diretta di tutte le utenze/servizi, laddove possibile.
3. Le spese per la manutenzione ordinaria, sia riferite all'immobile concesso in uso sia riferite alle eventuali parti e impianti comuni (in questo caso pro quota), sono a carico del concessionario. Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso. Le spese di manutenzione ordinaria sono, quindi, quelle che garantiscono la continuità nell'uso e la tenuta in efficienza dell'immobile. Esse devono possedere questi elementi fondamentali:
 - utilità: rendono possibile il godimento del bene durante il periodo della concessione, in conformità all'uso pattuito. Sono quindi quelle connesse all'uso dell'immobile e che ne prevengono le alterazioni;
 - prevedibilità e ricorrenza: sono connesse ad un godimento normale, secondo la comune esperienza e la comune diligenza;
 - entità: sono da verificare sia in termini materiali (caratteristiche dell'intervento) che in termini economici (costi) per cui si ha manutenzione straordinaria tutte le volte che si tratti di sostituzioni di parti essenziali e, in generale, di opere che incidono sulla struttura del bene, sulla sua sostanza e sulla sua destinazione e che, pertanto, rendono a tali fini necessarie delle spese di importo elevato. In particolare per manutenzione ordinaria si intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - ✓ pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
 - ✓ pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);

- ✓ pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
 - ✓ riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
 - ✓ mantenimento in efficienza e in sicurezza, riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
 - ✓ tinteggiatura degli intonaci interni;
 - ✓ riparazione di infissi interni;
 - ✓ riparazione di pavimenti interni;
 - ✓ gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.
4. Si conviene che interventi di manutenzione straordinaria possono essere eseguiti dal concessionario, ove contrattualmente previsto, tramite imprese ovvero soggetti aventi i requisiti previsti dalla vigente normativa, in luogo ed in vece dell'Amministrazione, purché debitamente autorizzati da quest'ultima e realizzati, poi nei limiti e nei tempi stabiliti dall'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio tecnico comunale. Dall'Ente potranno essere rimborsati solo gli interventi autorizzati e documentati.
5. Il concessionario assume comunque l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione così da poterlo riconsegnare al Comune, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Art. 21 - Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008, i beni immobili di cui al presente Regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione e ampliamento, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.
2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.
3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:
 - per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
 - per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
 - per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
 - per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato e approvato dall'Amministrazione.
5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 s.m.i. né le norme sulla locazione.
6. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di qualificazione e riconversione.

Art. 22 - Gestioni condominiali

1. Il Comune di Abbiategrasso è condomino quando è proprietario di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.
2. I rapporti condominiali sono disciplinati dal Codice Civile e dalle ulteriori norme vigenti in materia. La partecipazione all'assemblea condominiale per le spese straordinarie è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da funzionari amministrativi e/o tecnici all'uopo delegati del Servizio Gestione Patrimonio coadiuvati, se necessario, da funzionari del Settore Programmazione economica. Detta funzione può essere delegata, in sede di contratto, all'utilizzatore ove ogni spesa manutentiva e gestionale sia stata posta a suo carico.
3. Tutti i pagamenti in favore del rappresentante legale del condominio sono effettuati sulla base di bilanci preventivi e consuntivi approvati dalle assemblee condominiali.

Art. 23 - Poteri della Giunta

1. In conformità all'art. 1 del presente Regolamento, la Giunta procede ad assegnare immobili di cui agli articoli precedenti. Essa deve annualmente inviare al Consiglio l'elenco degli immobili concessi in uso a terzi, indicando il nominativo dei soggetti assegnatari, il canone applicato, la superficie, la durata ed il termine dell'assegnazione. Di norma essa provvederà all'invio in occasione della presentazione del bilancio di previsione.
2. Per quanto riguarda le concessioni di valorizzazione di cui all'articolo 21, il Consiglio Comunale approverà congiuntamente sia il Programma delle Alienazioni Immobiliari sia il Piano delle Valorizzazioni predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati:
 - i beni immobili di cui si prevede la valorizzazione;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, valore di massima, obiettivi ed elementi rilevanti per la valorizzazione).
3. Il Piano delle valorizzazione Immobiliari costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.

Art. 24 - Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai contratti perfezionati dopo la sua entrata in vigore. I contratti in corso conservano la loro validità fino alla scadenza a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattualmente assunti.
2. Per i contratti in corso e riguardanti immobili ad uso diverso da quelli abitativi non è ammissibile la cessione del contratto, prevista dall'articolo 36 della legge 392/1978, se non preventivamente assentita dall'Amministrazione.

Art. 25 - Autorizzazioni per uso di breve periodo

1. La Giunta Comunale individua gli spazi disponibili da destinare all'utilizzo di breve periodo indicandone i corrispettivi per detto servizio e l'ufficio preposto al rapporto con l'utenza.
2. Per le autorizzazioni d'uso per brevi periodi ai fini di manifestazioni, mostre, iniziative di beneficenza, istruzione, ecc., deve essere inoltrata apposita richiesta di prenotazione dello spazio, almeno 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività. Tale richiesta dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante del soggetto organizzatore e dovrà indicare l'attività che si intende svolgere. Qualora vi siano più istanze per il medesimo spazio o immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse. In ogni caso avranno la priorità le manifestazioni, mostre o iniziative, aventi interesse per l'intera cittadinanza patrocinate dall'Amministrazione o da questa promosse.
3. La durata di tali utilizzi non potrà superare complessivamente i 30 giorni.
4. E' previsto il pagamento di un'indennità giornaliera opportunamente computata rispetto al periodo di occupazione convenuto salvo i casi in cui sono espressamente previste riduzioni e/o esenzioni.
5. Anche per le autorizzazioni per l'uso di breve periodo l'onere della sicurezza degli spazi assegnati è, in ogni caso, assunto dall'utilizzatore che ne fa richiesta.

Art. 26 - Affidamento sedi per propaganda elettorale

1. In occasione delle consultazioni elettorali l'Amministrazione individuerà, attraverso deliberazione di Giunta, le sedi utili a garantire la propaganda da parte di partiti, movimenti e associazioni politiche. Nel medesimo atto si dovrà stabilire altresì l'importo "una tantum", diversificato a seconda delle caratteristiche dell'immobile dato in uso, a copertura di eventuali danni per tutta la durata della campagna elettorale e l'eventuale quantificazione del canone da corrispondere per l'utilizzo dei locali stessi. La richiesta d'uso dovrà essere indirizzata al Sindaco almeno 30 giorni prima della data delle consultazioni.

Art. 27 - Principi e finalità

1. Il Comune di Abbiategrasso riconosce il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato e dell'associazionismo come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente.
2. Il sostegno del terzo Settore e di tutte le forme associative che lo rappresentano costituisce un fondamentale compito dell'Amministrazione la quale riconosce che la concertazione dell'ente pubblico con il c.d. Terzo Settore non si presta ad essere ricondotta a semplici schemi, trattandosi di una realtà sociale, economica e culturale in continua evoluzione. Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:
 - razionalizzare l'utilizzazione degli immobili comunali;
 - temperare le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quello di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune, ritenuti meritevoli di tutela e promozione. A tal fine, per ogni immobile concesso, verrà calcolato il valore locativo di mercato di cui all'art. 4 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce alla Città di Abbiategrasso, vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone;
 - favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, al fine di:
 - ✓ ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;
 - ✓ favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

Art. 28 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, gli immobili comunali possono essere concessi:
 - alle organizzazioni di volontariato, cooperazione sociale, associazionismo e società di mutuo soccorso (ai sensi della Legge Regionale n.1 del 14/02/2008);
 - alle Organizzazioni Non Governative (ONG) riconosciute idonee dal Ministero degli Esteri (ai sensi dell'art. 28 della legge 49 del 26/02/1987);
 - alle ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate (a prescindere dalla forma giuridica assunta, ai sensi dell'art.11 del D. Lgs. 4/12/1997 n.460);
 - Ogni altro Ente Non Commerciale il cui statuto preveda espressamente l'assenza di fine di lucro, il divieto di distribuire anche in modo indiretto utili o avanzi di gestione, la democraticità della struttura, l'obbligo di redazione del bilancio, l'obbligo di devoluzione del patrimonio ad altri enti non commerciali svolgenti attività in settori analoghi in caso di scioglimento.
2. Le realtà del Terzo Settore che abbiano in corso una procedura d'iscrizione ad uno degli Albi sopra indicati potranno comunque presentare richiesta d'assegnazione locali, purché alleghino una dichiarazione di avvenuta richiesta d'iscrizione all'albo re-

gionale e purché s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione all'albo, una volta ottenuta.

3. Sarà possibile in ogni caso valutare, da parte della Giunta Comunale, eventuali deroghe all'obbligo di iscrizione nei suddetti registri tenuto conto della rilevanza sociale dell'attività svolta dall'Associazione e del suo radicamento nella Comunità locale.

Art. 29 - Avviso Pubblico per concessione di beni immobili

1. L'Amministrazione Comunale possiede immobili già assegnati in tutto od in parte a soggetti operanti nel Terzo Settore le cui denominazioni sono rese note tramite l'Albo delle Associazioni nonché dell'apposito elenco dei beneficiari di provvidenze di natura economica, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59 e del DPR n. 118 del 7/04/2000 e s.m.i. pubblicati sul sito istituzionale del Comune alla voce "Amministrazione trasparente".
2. Per esigenze specifiche, potranno essere anche previste, in aggiunta all'inserzione negli elenchi citati, altre forme di pubblicizzazione degli immobili assegnati e/o assegnabili.
3. La Giunta Comunale procederà all'assegnazione di immobili disponibili mediante l'Avviso Pubblico di cui in appresso o con raccolta delle istanze due volte all'anno (indicativamente a Giugno e a Dicembre). Nel primo caso l'Avviso deve essere pubblicizzato attraverso tutti i mezzi a disposizione del Comune e secondo le modalità stabilita dalla vigente normativa.
4. Nella domanda di partecipazione all'Avviso possono essere indicati, in ordine di preferenza, fino a tre immobili scelti fra quelli disponibili. E' consentita la presentazione di un'unica domanda da parte di due o più Associazioni.
5. L'istruttoria delle istanze pervenute avverrà secondo le modalità del presente Regolamento.

Art. 30 - Presentazione delle domande e istruttoria

1. Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, depositate al Protocollo Generale Comunale, devono essere indirizzate al Settore competente in relazione all'attività svolta.
2. Nel caso in cui si convenga per la pubblicazione dell'Avviso le istanze dovranno essere presentate entro 15 giorni dalla pubblicazione dello stesso.
3. L'istruttoria delle domande avverrà indicativamente due volte all'anno (a Giugno e a Dicembre) con riferimento alle istanze pervenute nel corso del semestre di riferimento.
4. La fase istruttoria è curata dalla Commissione Intersettoriale di cui al presente Regolamento. La fase istruttoria consisterà nelle seguenti attività:
 - verifica sussistenza requisiti soggettivi di cui al precedente art. 28, sulla base di istruttoria del Servizio competente in relazione all'attività svolta;
 - verifica canone di mercato sulla base di istruttoria Servizio Gestione Patrimonio e proposta di eventuale percentuale di riduzione alla Giunta;
 - esame progetti di attività presentati;
 - predisposizione graduatoria di merito.
5. La fase istruttoria deve essere portata a termine entro 60 giorni dalla scadenza dei termini previsti sull'Avviso pubblico per la presentazione delle domande ovvero entro 60 giorni dal termine ultimo previsto per la raccolta delle istanze. Nella fase istruttoria dovrà essere tenuta in considerazione la tipologia specifica dell'immobile richiesto onde valutare in modo adeguato e diversificato la richiesta di singoli locali rispetto alla richiesta di fabbricati ovvero di complessi immobiliari più articolati (sia nella loro interezza che rispetto a porzione degli stessi). L'assegnazione è deliberata dalla Giunta

Comunale che individua le associazioni beneficiarie e l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone, calcolato ai sensi dell'art. 4.

Le Associazioni già detentrici di immobili comunali in virtù di contratto scaduto godono del diritto di prelazione sugli stessi immobili, a parità di punteggio con le altre Associazioni purchè in regola con le obbligazioni contrattuali precedenti.

6. Le domande presentate da Associazioni che, sulla base di un rapporto contrattuale in corso di validità, detengono immobili di cui l'Amministrazione comunale ha la necessità di riottenere la disponibilità, beneficiano del medesimo diritto di prelazione di cui al comma precedente, per altri immobili.
7. A conclusione delle procedure di assegnazione nel caso di Avviso Pubblico, l'elenco degli immobili eventualmente non assegnati viene comunicato alle Associazioni che hanno presentato domanda e che sono rimaste escluse. Queste, entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, possono chiederne l'assegnazione che viene decisa in base a quanto previsto ai commi che precedono.

Art. 31 - Corrispettivi dei contratti d'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili a soggetti operanti nell'ambito del Terzo Settore, (così come individuati dall'art. 28) il canone da prendere come riferimento per l'uso dell'immobile è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e di valutazioni effettuate dal Servizio Gestione Patrimonio.
2. Al canone determinato con le modalità di cui al comma precedente potranno essere applicate le percentuali di riduzione di seguito indicate nell'art. 33.

Art. 32 - Criteri di riduzione del canone

1. I soggetti di cui all'art. 28 possono usufruire di una riduzione del canone determinato secondo i criteri e le modalità previste dal presente Regolamento, qualora perseguano finalità:
 - socio-sanitarie e assistenziali;
 - culturali;
 - scientifiche ed educative;
 - sportive, del tempo libero e socio-ricreative;
 - di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
 - di tutela dei diritti civili.
 - di protezione civile
2. In fase istruttoria, la Commissione Intersettoriale potrà valutare l'applicazione di una riduzione del canone fino ad un massimo dell' 80%, secondo i seguenti criteri:
 - fino al 50 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore (così come individuati dall'art. 28) che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, quale quella rivolta ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
 - fino al 25 % per i soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che svolgono attività con elevato grado di sussidiarietà di compiti rispetto a quelli propri dell'Amministrazione. Ai fini della valutazione verranno presi in considerazione i criteri di cui al successivo n. 7;
 - fino al 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 4 del capo I.
3. Le percentuali di abbattimento sono cumulabili e devono essere approvate dalla Giunta Comunale che, in casi di particolare rilevanza sociale, culturale e ricreativa,

- per soggetti del terzo settore che operano nel campo dell'inclusione sociale, della cultura e dell'istruzione, può estendere tale riduzione fino al 100%.
4. L'elenco dei soggetti beneficiari della riduzione al 100%, sarà annualmente aggiornato dalla Giunta Comunale e sottoposto al Consiglio Comunale.
 5. Sarà inoltre possibile valutare la riduzione del 100% del canone a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria durante tutto il periodo della durata della concessione stessa.
 6. In relazione alla possibilità di concedere in uso immobili comunali, a titolo oneroso ed ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione degli stessi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 21 del Capo Secondo ("Concessione di valorizzazione). In tal caso le concessioni saranno assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa ed al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.
 7. La proposta di determinazione della riduzione canone di cui sopra dovrà essere formulata dalla Commissione, in relazione all'istruttoria effettuata rispettivamente dal Servizio nel cui ambito ricade l'attività dell'Ente/Associazione in questione e dal Servizio Gestione Patrimonio in modo da garantire un trattamento omogeneo nei confronti di associazioni aventi caratteristiche ed attività simili, avuto riguardo, inoltre ai fini della valutazione della sussidiarietà, ai seguenti elementi:
 - rilevanza dei fini istituzionali, valutata in rapporto alle esigenze e ai problemi attuali della Città;
 - numero degli aderenti e dei beneficiari dell'attività;
 - grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in un ambito cittadino il più ampio possibile;
 - possibilità di fruizione, da parte della cittadinanza, dei beni assegnati e suo eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
 - livello di affidabilità dell'Ente o Associazione, giudicato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti, ecc.;
 - livello di radicamento dell'Associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altre Amministrazioni.
 - dimensione economica del bilancio del richiedente
 - attività e/o servizi dell'Ente presso gli immobili in questione offerti a titolo completamente gratuito, con richiesta di contributo oppure a pagamento.
 - condivisione di locali da parte di Associazioni come ulteriore incentivo alla loro collaborazione, alla ottimizzazione nell'uso degli spazi anche ai fini della riduzione delle spese gestionali.
 8. Ciascuna deliberazione di Giunta dovrà approvare il canone di mercato dell'immobile e il canone ridotto sulla base dei criteri e delle modalità indicate dal presente regolamento. Dovrà inoltre indicare gli impegni assunti dal concessionario a fronte del vantaggio economico riconosciuto dall'Amministrazione comunale.
 9. La differenza tra l'importo del canone di mercato e l'importo effettivamente dovuto rappresenta il vantaggio economico attribuito dal Comune agli Enti/Associazioni del Terzo Settore, in relazione al corrispondente beneficio che dallo svolgimento delle attività di queste ultime la Città consegue. L'accertamento dell'entrata relativa ai canoni sarà commisurato all'importo effettivamente dovuto dal concessionario.

Art. 33 - Obblighi del concessionario

1. Anche per contratti d'uso a favori di soggetti operanti nel Terzo Settore valgono le disposizioni di cui agli art. 9, 17, 18 e 20 del presente Regolamento.

Art. 34 - Commissione Intersectoriale - Criteri e procedimento di assegnazione

1. E' istituita la Commissione Intersectoriale per la valutazione delle richieste di concessione di sedi per gli Enti/Associazioni con i compiti di predisporre per la Giunta una istruttoria completa per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati, e di valutare, con scadenza annuale, il corretto e appropriato utilizzo degli immobili concessi da parte dei soggetti beneficiari. In caso vengano riscontrati danni materiali all'immobile si potrà provvedere alla revoca del beneficio concesso.
2. La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta dal Dirigente del Settore Servizi alla Persona ed è composta dai Dirigenti dei Settori Programmazione Economica e del Settore Servizi Tecnici e Ambiente.
3. Nel caso la Commissione debba trattare questioni attinenti le richieste di Associazioni sportive e' ammessa la partecipazione di rappresentanti della Consulta Sportiva sportiva di riferimento dell'Associazione richiedente in questo caso con poteri consultivi. E' ammessa altresì l'audizione dell'Associazione richiedente gli spazi qualora ciò si renda opportuno per la conclusione dell'Istruttoria, soprattutto con riferimento a quelle associazioni non comprese o non rappresentate dal Terzo Settore.
4. Le domande di assegnazione degli immobili/spazi comunali dovranno contenere:
 - elementi utili ad individuare il soggetto richiedente (nome dell'Ente/Associazione, legale rappresentante, responsabili operativi);
 - dichiarazione circa l'attività che si intende svolgere negli spazi eventualmente affidati;
 - dichiarazione circa la necessità o meno di un utilizzo esclusivo, e in caso di richiesta di condivisione dei locali, indicazione eventuale del nominativo delle associazioni con cui condividerli;
 - elementi utili ad individuare l'attività svolta dall'Ente/Associazione desumibili dallo Statuto e dall'atto costitutivo;
 - numero dei soci e criteri di ammissione ed esclusione degli aderenti;
 - rendiconto economico, approvato dai soci, delle entrate e delle spese effettuate nell'anno finanziario precedente;
 - relazione illustrativa del programma annuale adottato dagli organi statutari, con descrizione degli obiettivi, delle azioni, delle fasi di realizzazione e delle relative tempistiche;
 - dichiarazione da cui risulti se l'Ente/Associazione abbia o meno a disposizione altri locali adeguati;
 - dichiarazione di presa visione e di accettazione delle disposizioni del presente regolamento;
 - dichiarazione circa eventuali contributi ricevuti.
5. La Commissione, come sopra composta, valuterà la richiesta di assegnazione e indicherà la possibile percentuale di abbattimento del canone. A tal fine valuterà:
 - se l'Ente/Associazione abbia già svolto attività simili con il Comune o con altre Amministrazioni ed eventualmente con quali risultati ed esperienze.
 - Se la struttura sociale disponga di persone e mezzi sufficienti per garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere.
 - se l'ambito in cui viene a ricadere l'attività dell'Ente/Associazione copra zone della Città sfornite di strutture simili o comunque sia di rilevante interesse locale.

- se l'Ente/Associazione benefici di contributi o altre forme di agevolazione da parte di Enti pubblici o abbia fatto domanda per ottenerne, e, in caso affermativo, quale sia l'ammontare dei medesimi.
6. Al termine dei lavori della Commissione Intersettoriale, il Servizio competente procederà alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta con allegato schema contrattuale dandone comunicazione alla controparte.
 7. La Commissione di cui ai commi precedenti, con esclusione dei rappresentanti del Terzo Settore, verifica annualmente lo stato delle assegnazioni. A tale scopo, gli Enti/Associazioni concessionari sono tenuti a inviare al Servizio ricade competente in relazione all'attività esercitata, entro il mese di marzo di ogni anno, una relazione annuale sulla gestione dell'immobile concesso contenente i seguenti elementi:
 - dichiarazione aggiornata del numero degli associati aderenti;
 - relazione sulle attività svolte e su quelle programmate, con specifico riferimento a quelle svolte nei locali in concessione ai sensi del presente regolamento, e, per queste ultime, indicazione specifica di quelle effettuate dietro il pagamento di un corrispettivo;
 - eventuali variazioni dello statuto formalmente adottate.
 - l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'immobile, i costi sostenuti per le utenze e i servizi.

Indicativamente entro il mese di Maggio di ogni anno, la Commissione si riunisce per valutare le relazioni pervenute. La Commissione può inoltre effettuare o far effettuare da personale comunale indagini periodiche presso gli Enti/Associazioni assegnatari onde verificare lo stato degli immobili o la rispondenza di quanto affermato nelle dichiarazioni presentate. La Commissione si riserva di proporre alla Giunta di modificare il canone di concessione qualora venissero meno le condizioni che hanno generato l'abbattimento ai sensi dell'art. 32 del presente Regolamento.

Art. 35 - Rinnovi contrattuali

1. I soggetti assegnatari operanti nel campo del Terzo Settore, così come individuati dall'art. 28, entro i 6 (sei) mesi precedenti la data di scadenza contrattuale, rivolgono al Servizio nel cui ambito ricade l'attività esercitata, istanza di rinnovo completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.
2. Il rinnovo è ammesso per una sola volta e solo nel caso in cui l'Ente/Associazione eserciti diritto di prelazione.
3. La procedura per la concessione del rinnovo è la stessa prevista dall'art. 30 del presente Regolamento per le nuove assegnazioni.

Art. 36 - Scioglimento del rapporto contrattuale

1. Si verifica la decadenza della concessione qualora il soggetto assegnatario:
 - non rispetti uno o più degli obblighi di cui all'articolo 33 o la motivata mancata inclusione negli elenchi di cui all'articolo 28;
 - venga sciolto;
 - non eserciti alcuna attività per almeno un anno;
 - in caso di cessione non autorizzata dei locali, anche in parte, a terzi;
 - nel caso in cui i locali stessi vengano usati per scopi diversi da quelli espressamente indicati nella concessione;
 - nel caso in cui nei locali non vengano eseguiti i lavori o la manutenzione concordata;
 - qualora i locali in uso siano stati gravemente danneggiati e non si sia provveduto al ripristino degli stessi;
 - per morosità;

Nei casi di inadempienza contrattuale il concessionario viene diffidato ad adempiere ai propri obblighi entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della comunicazione.

Art. 37 - Normativa transitoria

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente capo, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo. Scaduti i termini, si potrà procedere alla revoca degli spazi assegnati.
2. Annualmente la Giunta informerà il Consiglio comunale sulla attività di gestione delle norme del presente Regolamento predisponendo l'elenco di cui all'art. 29 primo comma.

Art. 38 - Oggetto

1. Il presente Capo disciplina, anche nel rispetto della L.R. n. 27/2006 s.m.i., le modalità di affidamento della gestione di impianti sportivi di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, al fine di migliorare la qualità dei servizi e ottimizzare i costi gestionali, attraverso il coinvolgimento dell'associazionismo sportivo.
2. Gli impianti sportivi comunali e le attrezzature in essi esistenti sono improntati alla massima fruibilità da parte di cittadini, di associazioni, società sportive, federazioni, ed enti di promozione sportiva e di scuole, per la pratica di attività sportive, ricreative e sociali volte a favorire e valorizzare la cultura dell'associazionismo sportivo, senza finalità di lucro.
3. L'Amministrazione tende alla realizzazione delle seguenti finalità specifiche di rilevante interesse pubblico:
 - concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dai complessi sportivi;
 - dare piena attuazione all'articolo 8 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive, operanti sul territorio comunale;
 - realizzare, in ossequio al principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione di servizi a valenza sociale con la collaborazione di soggetti quali, tra le altre, associazioni e società sportive dilettantistiche, che sono anche utilizzatori dei servizi, secondo una prospettiva di gestione che può definirsi "partecipata";
 - concorrere alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione e con le attività di altre associazioni;
 - ottenere una conduzione economica degli impianti che favorisca una riduzione progressiva degli oneri a carico dell'Amministrazione;
4. valorizzare il patrimonio impiantistico comunale attraverso la realizzazione di lavori di manutenzione, adeguamento, migliorie degli impianti sportivi dati in concessione.

Art. 39 - Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali

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

- impianti sono esclusi dal presente regolamento in quanto le modalità di utilizzo e gestione sono e saranno regolati da specifici provvedimenti (quali ad esempio lo stadio.)
4. Gli impianti di base hanno struttura limitata e sono a servizio della collettività per rispondere alle necessità di promozione sportiva, formazione fisica, attività sociali, agonistiche di base e ludico-ricreative, in funzione della loro rilevanza sportiva e sociale correlata al contesto territoriale.
 5. Le palestre scolastiche, destinate in via prioritaria all'attività curricolare della scuola di appartenenza, nell'orario extrascolastico sono utilizzabili per l'attività sportiva della collettività, sia essa promozionale o agonistica, e per tutte le attività motorie sportive compatibili con la struttura.
 6. Gli impianti sportivi possono essere classificati anche in funzione di particolari caratteristiche correlate ad attività sportive tipiche cui essi sono dedicati.
 7. L'utilizzo occasionale degli impianti per attività o per eventi particolari differenti da quelli normalmente svolti in essi non comporta modifica della classificazione generale.

Art. 40 - Forme di gestione degli impianti sportivi

1. Gli impianti sportivi del Comune di Abbiategrasso, di cui all'art. 39 possono essere gestiti nelle seguenti forme:
 - mediante affidamento in gestione, in via preferenziale, a società ed associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, che abbiano significativo radicamento territoriale e dimostrino capacità gestionale adeguata alle attività da realizzare, individuate nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica o direttamente, qualora ne ricorrano i presupposti di cui all'art. 5 della L.R. n. 27/2006..
 - mediante affidamento in gestione a soggetti diversi da quelli di cui al precedente punto a), aventi anche configurazione giuridica in forma imprenditoriale, qualora per la complessità dell'impianto e della sua gestione siano richieste particolari professionalità e specifiche competenze tecniche, nel caso di particolari e significativi investimenti per la ristrutturazione, manutenzione o miglioria dell'impianto, ovvero in caso di realizzazione e gestione di un nuovo impianto sportivo.
 - Direttamente dall'Amministrazione, in economia, in via residuale.

Art. 41 - Modalità di affidamento

1. L'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti sportivi avviene, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica.
2. Il servizio di gestione può essere affidato in via diretta, così come previsto dalla Legge Regionale n. 27 del 14 dicembre 2006, nei seguenti casi:
 - quando sul territorio di riferimento dell'ente proprietario dell'impianto è presente un solo soggetto che promuova la disciplina sportiva praticabile presso l'impianto, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 44, comma 1;
 - quando le società e le associazioni di promozione sportiva operanti sul territorio su cui insiste l'impianto costituiscono un unico soggetto sportivo o un soggetto sportivo a rilevate aggregazione;
 - quando gli impianti sportivi hanno caratteristiche e dimensioni che consentono lo svolgimento di attività esclusivamente amatoriali e ricreative riferibili al territorio in cui sono ubicati. In questi casi le istanze di concessione dovranno essere presentate alla Commissione Intersectoriale che ne curerà l'istruttoria così come stabilito dall'art. 35 comma 2.

3. L'atto con cui si formalizza l'affidamento in gestione in base al precedente comma 2 esplicita le motivazioni che inducono l'Amministrazione ad operare tale scelta.

Art. 42 - Procedura di affidamento

1. L'Amministrazione per l'individuazione dei soggetti affidatari del servizio di gestione degli impianti indice una selezione da realizzarsi con procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.
2. La selezione del soggetto cui affidare la gestione di impianti sportivi può essere effettuata anche con procedura negoziata qualora sia andata deserta la procedura pubblica di cui al comma 1.
3. L'affidamento in gestione avviene secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile in base ad elementi diversi, variabili secondo l'impianto e le attività oggetto della gestione (ad esempio, il merito tecnico, la qualità del progetto gestionale, le caratteristiche prestazionali e funzionali delle attività, i servizi complementari, il prezzo, la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti).
4. L'Amministrazione valuta le proposte dei partecipanti alla procedura di selezione chiedendo la presentazione di offerte che esplicitino, anche mediante elaborazioni progettuali:
 - il piano gestionale dell'impianto, con riferimento alle attività sportive tipiche, a quelle manutentive, a quelle organizzative ed a quelle complementari (quadro organizzativo -prestazionale);
 - il relativo piano economico, comprensivo dei quadri di riferimento delle entrate e delle uscite preventivabili (quadro di budget);
 - l'ammontare dell'eventuale canone proposto in relazione all'utilizzo delle strutture e dell'eventuale corrispettivo parziale per la gestione.
 - la qualità e la quantità delle migliorie e degli interventi manutentivi proposti da realizzarsi durante l'arco della concessione
5. L'Amministrazione può richiedere ai soggetti partecipanti la formalizzazione delle specifiche garanzie di cui all'art. 16 del Capo II.

Art. 43 - Requisiti dei soggetti interessati

1. Le società e le associazioni dilettantistiche di cui all'art. 40 devono assumere una delle forme di cui all'articolo 90, comma 17, della legge n. 289 del 2002 s.m.i., devono aver ottenuto riconoscimento del CONI ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 28 maggio 2004, n. 136 (Disposizioni urgenti per garantire la funzionalità di taluni settori della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, nella legge 27 luglio 2004, n. 186.
2. L'Amministrazione, fatto salvo quanto stabilito dal successivo comma 3, individua, in relazione ad ogni procedura per l'affidamento in gestione di impianti sportivi a soggetti terzi, disciplinata dall'art. 39, i requisiti che gli stessi devono possedere per dimostrare capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.
3. In ogni caso i soggetti partecipanti alla procedura di selezione devono dimostrare di avere significativo radicamento territoriale nel contesto del sistema sportivo locale, valutabile in base a più elementi dimostrativi della capacità di coinvolgere cittadini e strutture sportive del Comune di Abbiategrasso nelle proprie attività.
4. La determinazione dei requisiti di cui al precedente comma 1, 2 e 3 è finalizzata ad accertare la capacità a contrarre con l'Amministrazione, la capacità tecnica e l'affidabilità organizzativa dei soggetti partecipanti alla procedura di selezione.

5. L'accertamento del possesso dei requisiti deve essere realizzato dall'ufficio competente tenendo conto:
- della capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
 - della capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di impianti sportivi, valutabili anche in termini di analogia alle attività da affidare in gestione;
 - dell'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

Art. 44 - Criteri per l'affidamento

1. L'Amministrazione affida in gestione gli impianti sportivi comunali nel rispetto dei seguenti criteri generali:
- ottimizzazione della gestione sportiva degli impianti, mediante scelta dell'affidatario che tenga conto dell'esperienza nel settore, del radicamento sul territorio nel bacino di utenza dell'impianto, dell'affidabilità economica, della qualificazione professionale degli istruttori, allenatori, operatori utilizzati, della compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto da affidare in gestione, dell'organizzazione di attività a favore dei giovani, dei diversamente abili e degli anziani;
 - potenzialità di valorizzazione sociale e sportiva degli impianti, sia in relazione ad eventi di portata differenziata sia in ordine al contesto di riferimento della proiezione di attività degli impianti, con attenzione per quello locale, mediante presentazione di progetti di gestione che consentano la valutazione dei profili economici e tecnici e organizzativi della gestione stessa;
 - miglioramento funzionale degli impianti, anche mediante investimenti specifici, ed ottimizzazione delle attività manutentive, mediante presentazione di piani delle manutenzioni e progetti di eventuale riqualificazione dell'impianto;
 - compatibilità delle eventuali attività ricreative e sociali d'interesse pubblico, realizzabili dall'affidatario presso l'impianto, con il normale uso dell'impianto stesso;
 - convenienza economica dell'offerta, da effettuarsi in base alla previa indicazione da parte dell'Amministrazione del canone minimo che si intende percepire e dell'eventuale contributo economico che si intende concedere a sostegno della gestione, anche in funzione della stabilizzazione delle tariffe, dell'uso pubblico dell'impianto, dell'uso da parte delle scuole e delle categorie protette e socialmente più svantaggiate;
 - durata massima dell'affidamento in gestione che preveda criteri di proroga legati agli investimenti che l'affidatario, in accordo con l'amministrazione è disposto a fare sull'impianto;
 - per le piscine, la garanzia di adeguati spazi per il nuoto libero.
2. Per ogni procedura di selezione finalizzata all'affidamento in gestione di impianti sportivi l'Amministrazione può predisporre ulteriori criteri, integrativi e specificativi.

Art. 45 - Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi

1. L'Amministrazione può fare ricorso a procedure previste dalla normativa vigente che consentano il coinvolgimento di qualificati soggetti privati, anche con configurazione imprenditoriale, per la realizzazione, con risorse proprie degli stessi, di impianti sportivi e per la gestione successiva degli stessi, quali:
- procedure di finanza di progetto (project financing);

- procedure di concessione di costruzione e gestione;
 - altre procedure per lo sviluppo di interazioni di partnerariato pubblico privato previste dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici.
2. In relazione alle procedure di cui al precedente comma 1 l'Amministrazione può definire elementi regolativi che consentano ai soggetti gestori di rapportarsi in modo ottimale al sistema sportivo locale, anche valorizzando il contributo operativo e gestionale delle associazioni sportive e operare in deroga al presente Regolamento.

Art. 46 - Contratti

1. Il rapporto tra l'Amministrazione ed il soggetto individuato come affidatario in base alle procedure di cui agli art. 41 e 42 è regolato da apposita convenzione. A tal proposito viene definito uno schema di convenzione-contratto base che sarà da guida per tutte le convenzioni oggetto del presente Regolamento.
2. Il contratto stabilisce i criteri d'uso dell'impianto, le condizioni giuridiche ed economiche della gestione nel rispetto delle finalità e dei criteri contenuti nel presente regolamento, stabilisce, altresì, le modalità ed i criteri per il monitoraggio dei costi e dei benefici.
3. Il contratto è improntato alle seguenti priorità:
 - salvaguardia dell'impianto sportivo;
 - rispetto degli standard tariffari previsti per l'uso dell'impianto, diversificati per livello e tipo d'utenza;
 - promozione sportiva sul territorio e ottimizzazione dell'utilizzo dell'impianto.
 - uso pubblico dell'impianto.
4. Il contratto individua le modalità di regolazione dei rapporti tra soggetto affidatario quale gestore dell'impianto e gli altri soggetti che ne possono fruire mediante concessioni in uso;
5. Al contratto sono allegati il piano di utilizzo ed il piano di conduzione tecnica;
6. Il piano di utilizzo stabilisce le tipologie dell'utenza, le destinazioni e gli orari d'uso dell'impianto. Il gestore può modificare annualmente il piano di utilizzo previa autorizzazione dell'ente proprietario dell'impianto.
7. Il piano di conduzione tecnica contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di approvvigionamento, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico dell'impianto sportivo, individuando in modo dettagliato le competenze del soggetto gestore e dell'Amministrazione Comunale.
8. Il contratto disciplina elementi ulteriori, quali:
 - la realizzazione di eventuali lavori di miglioria da parte dell'affidatario stesso che possano essere caratterizzabili comunque come interventi accessori alla gestione del servizio;
 - la realizzazione di investimenti per opere ulteriori, autorizzate dall'Amministrazione in conformità alla normativa vigente, e per l'acquisto di strumentazioni connesse all'impianto.
9. Il contratto consente controlli e verifiche sulla gestione degli impianti affidati in base a quanto previsto dal successivo art. 49;

Art. 47 - Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi

1. L'Amministrazione determina la durata degli affidamenti in gestione degli impianti sportivi in via preferenziale su base pluriennale, tenendo conto dei piani di gestione.
2. L'affidamento in gestione di impianti sportivi effettuati in base agli art. 41 e 42 del presente Regolamento è commisurato, nella sua durata complessiva, alle prospettive di sviluppo delle attività correlate all'ottimizzazione, alla valorizzazione ed al miglio-

- ramento strutturale riferibili agli impianti stessi, comportanti eventuali investimenti correlati.
3. La durata dell'affidamento non può superare il periodo massimo 6 (sei) anni. La durata può essere prorogata per un periodo massimo di un (1) anno, per la razionalizzazione degli elementi connessi alla gestione delle attività ed allo svolgimento delle procedure di selezione di un nuovo affidatario, e fino a due (2) per comprovati e giustificati motivi legati alle difficoltà di dette procedure.
 4. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 21 del Capo II ("Concessione di valorizzazione) in relazione alla possibilità di concedere in uso a privati impianti sportivi, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 (cinquanta) anni, ai fini della completa riqualificazione e valorizzazione dei medesimi tramite interventi di ristrutturazione con onere completo in capo al concessionario, compresa la fase della progettazione. In tal caso le concessioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Art. 48 - Canone di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione si procederà attraverso la valutazione del canone di mercato a cura del Servizio Gestione Patrimonio. Il canone così determinato costituirà il canone di concessione pieno (100%). Considerato che gli impianti sportivi sono assolutamente vitali per le Associazioni Sportive e i loro associati e riconoscendo inoltre il valore sociale che l'Amministrazione Comunale attribuisce allo sport e all'attività di promozione sportiva nonché in virtù della valorizzazione del proprio patrimonio impiantistico, la Commissione Intersectoriale potrà rideterminare il canone sulla base delle seguenti agevolazioni:
 - Riduzione fino al 50% per le società che svolgono una dimostrabile attività di promozione sportiva ed una comprovata attività giovanile;
 - Riduzione fino al 25% per lo svolgimento di una comprovata attività sociale quale quella rivolta ai diversamente abili, alla terza età ed alla valorizzazione dell'offerta sportiva nel territorio dell'impianto;
 - Riduzione fino al 25% in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'impianto e a migliorie che producano un' adeguamento dell'impiantistica comunale. Di ciò si terrà conto conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 5 del capo I.
2. Le percentuali di abbattimento sono cumulabili ma non possono essere superiori al 80 % e vengono proposte, caso per caso, dalla Commissione Intersectoriale e devono essere approvate dalla Giunta Comunale.
3. Sarà possibile valutare una riduzione del 100% del canone di concessione a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire gli interventi di riqualificazione espressamente indicati dall'Amministrazione Comunale.
4. Per quanto riguarda gli impianti che per le proprie caratteristiche tecniche sono dedicati prevalentemente o in toto ad uno specifico sport, l'Amministrazione Comunale, a fronte di un progetto di promozione e sviluppo dello stesso sport, potrà procedere alla concessione diretta della gestione dell'impianto alla Federazione Sportiva Nazionale di riferimento. Tale concessione, qualora riguardi un impianto sportivo gestito direttamente dall'Amministrazione Comunale e comporti un considerevole risparmio economico nella gestione, potrà essere fatta a titolo gratuito.
5. Ai fini della determinazione del canone di concessione si dovranno tenere in considerazione le attività economiche eventualmente esercitate negli impianti sportivi in proporzione alla rilevanza delle medesime desumibile dai fatturati pregressi in caso di rinnovo di concessioni ovvero dalle previsioni di fatturato in caso di concessioni "ex novo".

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

Art. 49 - Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione

1. L'Amministrazione, tramite i Servizi competenti, realizza controlli e verifiche sulla gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale affidati a soggetti terzi.
2. La definizione delle metodologie e degli strumenti per i controlli e per le verifiche è precisata nei contratti stipulati dall'Amministrazione con i soggetti gestori. Possono essere previsti anche metodi di verifica della qualità percepita dagli utenti, nonché soluzioni sperimentali per la rilevazione dell'impatto effettivo delle prestazioni sul contesto socio-economico interessato.
3. La vigilanza ed il controllo non implicano in alcun modo responsabilità del Comune nell'uso dell'impianto sportivo, delle attrezzature e degli accessori, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sugli assegnatari in uso e sui concessionari.
4. L'Amministrazione può definire ulteriori indirizzi specifici per la definizione dei processi di controllo sulla gestione degli impianti sportivi affidati a soggetti terzi.
5. Per gli aspetti inerenti le attività sportive ed i profili di sicurezza degli impianti sportivi valgono le specifiche normative vigenti in materia. Si precisa che la gestione degli impianti sportivi in occasione di eventi pubblici (pubblico spettacolo) è a carico dei gestori degli impianti anche sotto il profilo della sicurezza.
6. La gestione degli impianti sportivi è oggetto di analisi da parte dell'Amministrazione, in collaborazione con il soggetto affidatario o gestore, per la rilevazione dell'impatto della stessa sul contesto sociale ed economico di riferimento. I gestori sono tenuti ad inviare annualmente al Servizio competente alla vigilanza sul contratto, una relazione gestionale, contenente l'elenco degli interventi di tipo manutentivo fatti nell'impianto sportivo, i costi sostenuti per le utenze e i servizi, per l'acquisto di attrezzature sportive, le attività sportive organizzate direttamente o che si sono svolte all'interno dell'impianto. La relazione dovrà essere inviata dal Settore competente alla Giunta Comunale entro il 31 marzo dell'anno successivo.

Art. 50 - Cause di revoca della convenzione e modifica canone

1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito da ogni contratto, l'Amministrazione Comunale procederà alla revoca della convenzione *de jure* e *de facto* a fronte del verificarsi, all'interno dell'impianto dato in concessione o della Società concessionaria, di comprovati fenomeni di bullismo e di doping o ogni attività contraria ai principi educativi nello sport assunti di impegno nei contratti da parte dei soggetti gestori e organizzatori di attività sportive rivolte ai bambini ed ai ragazzi.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà di modificare il canone di concessione qualora venissero meno le condizioni che ne hanno generato la riduzione ai sensi del presente Regolamento.

CAPO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari ed i criteri adottati dal Comune di Abbiategrasso in contrasto e/o incoerenti con lo stesso. I contratti in essere all'entrata in vigore del presente Regolamento continuano a produrre effetti fino alla loro scadenza naturale, fatta salva la possibilità di ridefinizione degli stessi in coerenza con il presente Regolamento.