Città di
Rivalta
di Torino

# REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI AD ENTI ED ASSOCIAZIONI.

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 16/11/2021

# INDICE

**CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**
Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento
Art. 2 - Classificazione ed uso dei beni immobili comunali
Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali
Art. 5 - Attribuzione delle competenze gestionali ai dirigenti responsabili
Art. 6 - Inventario patrimoniale
Art. 7 - Obblighi del concessionario o comodatario
Art. 8 - Concessioni gratuite e comodati
Art. 9 - Interventi migliorativi
Art. 10 - Consegna e riconsegna
Art. 11 - Lavori di manutenzione

**Capo II – CONTRATTI E CONCESSIONI PER SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE**
Art. 12 - Principi e finalità
Art. 13 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione
Art. 14 - Concessione di beni immobili
Art. 15 - Presentazione delle domande e istruttoria
Art. 16 - Corrispettivi dei contratti d'uso degli immobili comunali
Art. 17 - Criteri di riduzione del canone
Art. 18 - Commissione intersettoriale – Criteri e procedimento di assegnazione
Art. 19 - Proroghe
Art. 20 - Scioglimento del rapporto contrattuale
Art. 21 - Normativa transitoria

**Capo III - CONTRATTI E CONCESSIONI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI**
Art. 22 - Oggetto
Art. 23 - Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali
Art. 24 - Forme di gestione degli impianti sportivi
Art. 25 - Modalità e procedura di affidamento
Art. 26 - Requisiti dei soggetti interessati
Art. 27 - Criteri per l'affidamento
Art. 28 - Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi
Art. 29 - Contratti
Art. 30 - Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi
Art. 31 - Canone di concessione
Art. 32 - Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione
Art. 33 - Cause di revoca della convenzione e modifica canone

**Capo IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**
Art. 34 - Norme finali e transitorie

## CAPO I
## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso, ad Associazioni iscritte al Registro Comunale delle Associazioni, di beni immobili appartenenti al Comune di Rivalta di Torino 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 Rivalta di Torino è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativain:
   - 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.
     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. 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, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
3. L'Amministrazione Comunale definisce, sulla base delle segnalazioni del servizio gestione Patrimonio del Comune al quale è attribuita la gestione del patrimonio e

del demanio comunale, la disponibilità dei locali da affidare ad Associazioni, operanti sul territorio comunale, che perseguono finalità di carattere sociale, civile, culturale, assistenziale, sportivo e ricreativo.

**Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

1. 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.)
2. 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 destinati ad accrescere e valorizzare stabilmente il valore dell'immobile, da proporsi in sede di bando di assegnazione;
   – Ulteriori criteri e parametri eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale informata la Commissione consiliare permanente Affari Generali, Legali e Servizi alla Persona.
2. Sui detti canoni sono ammesse le riduzioni previste dal presente Regolamento, se assentite dalla Giunta Comunale, informata la Commissione consiliare permanente Affari Generali, Legali e Servizi alla Persona.

**Art. 5 - Attribuzione delle competenze gestionali ai dirigenti responsabili**

1. Ai Dirigenti responsabili degli uffici vengono consegnati e affidati dal Servizio Gestione Patrimonio gli immobili oggetto di concessione disponibili, come da inventario previsto all'art. 6 c.1 del presente Regolamento.
2. I Dirigenti sottoscrivono 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 trasmessa al Servizio Gestione Patrimonio.
3. I Dirigenti sono tenuti a segnalare periodicamente, e comunque entro il 31 dicembre di ogni annualità, al Settore Tecnico 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. I beni oggetto di concessione sono quelli appartenenti al patrimonio del Comune; il servizio gestione patrimonio del Comune provvederà alla redazione di un elenco degli immobili disponibili, periodicamente aggiornato, di proprietà dell'Amministrazione Comunale e destinati alle Associazioni. Tale elenco recherà, per ciascun immobile, l'ubicazione, la descrizione sintetica, il valore locativo di mercato nonché ogni altra informazione ritenuta utile da parte dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 7 - Obblighi del concessionario o comodatario**

1. I contratti di locazione, concessione in uso, comodato 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, la voltura o la ripartizione in millesimi (qualora possibile), a carico dell'utilizzatore, dei contatori per il riscaldamento, per l'energia elettrica, per la telefonia / rete internet 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, previa autorizzazione dell'ente, 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, previa autorizzazione dell'Ente, all'acquisizione, sistemazione, montaggio e rimozione alla conclusione del rapporto concessorio. Tali operazioni devono svolgersi con le dovute 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 dovranno 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. L'utilizzatore 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. 8 - Concessioni gratuite e comodati**

1. Fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo "Obblighi del concessionario o comodatario", 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 all'immobile, qualora quantificabili (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, regolandoli 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 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. 9 - 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 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 agli 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, 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, per essere successivamente acquisite gratuitamente al patrimonio comunale.

**Art. 10 - 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. 11 - Lavori di manutenzione**

1. Sono a carico del contraente gli oneri della manutenzione ordinaria.
2. Qualsiasi intervento debba essere eseguito dovrà essere preventivamente comunicato ed il contraente dovrà essere autorizzato dal Servizio Gestione

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.

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), verranno concordate puntualmente in fase di contratto e 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.
   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. In base alla tipologia di immobile alcuni interventi di manutenzione ordinaria potranno essere eseguiti direttamente dal Comune e le relative spese saranno ripartite alle Associazioni aventi sede nell'immobile.
5. Il concessionario può eseguire interventi di manutenzione straordinaria, 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 riconosciuti solo gli interventi autorizzati e documentati.
6. Il concessionario assume comunque l'obbligo e l'impegno a mantenere 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.

## CAPO II
## CONTRATTI E CONCESSIONI PER SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE

### Art. 12 - Principi e finalità

1. La Città di Rivalta di Torino 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;
   - Contemperare 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 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce alla Città di Rivalta di Torino, 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 la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

### Art. 13 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, gli immobili comunali possono essere concessi:
   - Alle associazioni, operanti sul territorio comunale, che perseguano finalità di carattere sociale, civile, culturale, assistenziale, sportivo e ricreativo, 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;

- Alle organizzazioni di volontariato, cooperazione sociale, associazionismo e società di mutuo soccorso;
- Alle Organizzazioni Non Governative (ONG) riconosciute idonee dal Ministero degli Esteri;
- Alle ONLUS che abbiano ottenuto l'iscrizione alla Anagrafe delle Onlus presso la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate;
- Alle organizzazioni iscritte al Registro Nazionale degli enti del Terzo settore ci cui al D.lgs. n. 117 del 2017 (Codice del Terzo Settore);

2. Per ottenere l'assegnazione di un immobile, le organizzazioni come sopra definite, dovranno, in ogni caso, essere iscritte al Registro Comunale delle Associazioni per la cui definizione annuale viene accertata la presenza attiva sul territorio di ogni organizzazione;
3. 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, fatta esclusione per il Registro comunale, e purché s'impegnino a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta iscrizione, una volta ottenuta.
4. Sarà possibile in ogni caso valutare, da parte della Giunta Comunale, informata la Commissione consiliare Affari generali, legali e servizi alla Persona, 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.
5. Per poter accedere alla concessione di locali comunali le organizzazioni del Terzo Settore, oltre a quanto prescritto ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4, dovranno in ogni caso:

   a) Essere costituite da almeno un anno;

   b) Avere un ordinamento – organizzazione interna a base democratica, con organismi rappresentativi regolarmente costituiti tramite elezione e rinnovabili;

   c) Essere in regola con le disposizioni normative relative ai flussi finanziari e alla tracciabilità dei pagamenti;

   d) Essere in regola con la situazione contributiva ed amministrativa relativamente ai soggetti impiegati a qualsiasi titolo;

   e) Non avere liti pendenti o situazioni debitorie con l'Amministrazione comunale o di altro tipo, al momento della presentazione dell'istanza;

   f) Avere capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

   g) Non essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;

6. Fermi restando i requisiti di cui al presente articolo, nel caso di un numero di domande

superiore alla disponibilità del bene, dovrà essere effettuata dalla Commissione intersettoriale, di cui all'art. 18, una valutazione delle domande, nella quale dovranno costituire criteri di priorità, nell'ordine sottoindicato, almeno i seguenti:

(a) Il fatto che l'Associazione richiedente espleti funzioni di carattere assistenziale, sociale e culturale, e non usufruisca di altri locali idonei per l'espletamento dei suoi fini e delle attività che intende svolgere;
(b) Il fatto che l'Associazione, collabori o abbia collaborato attivamente con il Comune in attività, progetti o iniziative di quest'ultimo;
(c) Il fatto che l'Associazione non usufruisca di alcun altro contributo;
(d) La disponibilità dell'Associazione a condividere la sede con altre Associazioni;
(e) Le migliorie che si intendono apportare agli immobili;

**Art. 14 -Concessione di beni immobili**

1. La Giunta comunale approva l'elenco degli immobili che possono essere concessi in uso con Avviso Pubblico ed eventualmente quelli che possono essere concessi in uso diretto, esclusivamente ad associazioni di carattere Nazionale e Regionale nei settori della Pubblica Assistenza, protezione civile e socio-sanitario.
2. In sede di prima applicazione del presente Regolamento, l'amministrazione comunale procederà all'assegnazione di immobili disponibili mediante l'Avviso Pubblico, approvato dal Dirigente competente, pubblicizzato attraverso tutti i mezzi a disposizione del Comune e secondo le modalità stabilite dalla vigente normativa.
3. 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.
4. L'istruttoria delle istanze pervenute avverrà secondo le modalità del presente Regolamento.
5. Successivamente alla prima applicazione, l'Amministrazione Comunale procederà annualmente mediante avviso pubblico con il quale si renderanno disponibili alla concessione i locali eventualmente restituiti da precedenti concessionari e/o nuovi locali.

**Art. 15 - Presentazione delle domande e istruttoria**

1. Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili devono essere presentate secondo quanto prescritto dall'avviso pubblico.
2. La fase istruttoria è curata dagli Uffici competenti e consisterà nelle seguenti attività:
   - Verifica sussistenza requisiti soggettivi di cui al precedente art. 13, in relazione all'attività svolta;
   - Verifica canone di mercato sulla base dei dati forniti dal Servizio Gestione Patrimonio e proposta di eventuale percentuale di riduzione alla Giunta;
3. La fase istruttoria deve essere conclusa entro 30 giorni dalla scadenza dei termini previsti sull'avviso pubblico per la presentazione delle domande. 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). La Giunta Comunale delibera l'eventuale abbattimento dell'importo del valore di mercato del canone mentre l'assegnazione è di competenza dirigenziale.

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 purché in regola con le obbligazioni contrattuali precedenti.
5. 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.
6. A conclusione delle procedure di assegnazione, 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. 16 - 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. 13) 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. 17.

**Art. 17 - Criteri di riduzione del canone**

1. I soggetti di cui all'art. 13 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 umani, sociali e civili.
   - Di protezione civile
2. In fase istruttoria, la Commissione Intersettoriale potrà valutare l'applicazione di una

riduzione del canone e delle spese fino ad un massimo dell'80%, tenuto conto dei seguenti elementi:

- soggetti operanti nel campo del Terzo Settore che svolgono una dimostrabile attività sociale, culturale e ricreativa, rivolte ai giovani, ai diversamente abili, alla terza età, ai cittadini stranieri, a soggetti in condizioni di disagio sociale od economico;
- 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 comma 5;
- eventuali migliorie per l'utilizzo dell'immobile che producano una valorizzazione del medesimo.

3. La percentuale di abbattimento deve essere approvata dalla Giunta Comunale, informata la Commissione consiliare permanente Affari Generali, Legali e Servizi alla Persona, 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. 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.
5. La proposta di determinazione della riduzione canone e delle relative spese dovrà essere formulata dalla Commissione Intersettoriale, 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 similari, 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'Ente o Associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altre Amministrazioni.
   - Bilancio del richiedente
   - Attività e/o servizi 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.

6. La 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 riconosciutogli dall'Amministrazione comunale.
7. 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. 18 - Commissione Intersettoriale - Criteri e procedimento di assegnazione**

1. E' istituita la Commissione Intersettoriale 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 è presieduta dal Dirigente del Settore Servizi alla Persona ed è composta dai Dirigenti del Settore Finanziario e del Settore Servizi Tecnici o soggetti da loro delegati.
3. Le domande di assegnazione degli immobili comunali, oltre agli elementi costituenti requisiti per l'ammissibilità dell'istanza di cui all'art. 13 – "Requisiti soggettivi per l'assegnazione" - 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 quando non già nella disponibilità del Comune;
   - 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.
- Dichiarazione su eventuali migliorie che si intendono effettuare.

4. La Commissione, come sopra composta, valuterà la richiesta di assegnazione e indicherà la possibile percentuale di abbattimento del canone. A tal fine valuterà, inoltre,
   - 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.
5. Al termine dei lavori della Commissione Intersettoriale, il Servizio competente procederà alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta.
6. La Commissione di cui ai commi precedenti, verifica annualmente lo stato delle assegnazioni. Atalescopo,gliEnti/Associazioni concessionari sono tenuti a inviare al Servizio 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 se non già in possesso dell'Amministrazione Comunale in ragione di altri diversi procedimenti:
   - 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. 17 - Criteri di riduzione del canone - del presente Regolamento.

**Art. 19 - Proroghe**

1. Gli atti di concessione possono prevedere la possibilità di proroga alle stesse condizioni, fatto salvo il diritto di recesso delle parti.

**Art. 20 - Scioglimento del rapporto contrattuale**

1. Si verifica la decadenza della concessione qualora il soggetto assegnatario:
   - non rispetti uno o più degli obblighi di cui al CAPO I art. 7;
   - 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 neilocali non vengano eseguiti ilavori ola 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. 21 - Normativa transitoria**

Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni in atto purché in regola con le condizioni di cui alle convenzioni di riferimento. Scaduti i termini, gli spazi saranno assegnati al soggetto risultato concessionario in seguito alla proceduta conseguente alla prima applicazione del presente regolamento.

## CAPO III
## CONTRATTI E CONCESSIONI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

### Art. 22 – Oggetto

1. Il presente Capo disciplina 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 Comunale 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 (T.U.E.L.), 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 gli altri, le associazioni e società sportive dilettantistiche, che sono anche utilizzatori dei servizi, secondo una prospettiva di gestione 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;
   - valorizzare il patrimonio impiantistico comunale attraverso la realizzazione di lavori di manutenzione, adeguamento ed eventuali migliorie degli impianti sportivi, dati in concessione.

### Art. 23 – Tipologie ed elementi di classificazione degli impianti sportivi comunali

1. Gli impianti sportivi, nel rispetto delle loro specifiche caratteristiche tecniche, sono classificabili in:
   - Impianti sportivi privi di rilevanza economica, dichiarata da atto deliberativo della Giunta Comunale;
   - Impianti sportivi aventi rilevanza economica, dichiarata da atto deliberativo della Giunta Comunale.

   Possono inoltre essere:
   – 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. 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.
3. 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 motorio sportive compatibili con la struttura.
4. Gli impianti sportivi possono essere classificati anche in funzione di particolari caratteristiche correlate ad attività sportive tipiche cui essi sono dedicati.
5. 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. 24 – Forme di gestione degli impianti sportivi**

1. Gli impianti sportivi del Comune di Rivalta di Torino, di cui all'art. 23 possono essere gestiti nelle seguenti forme:

– mediante affidamento in gestione, in via preferenziale, a Federazioni sportive, Discipline sportive associate, Associazioni/Società sportive dilettantistiche ed Enti di promozione sportiva, che siano associate a Federazioni sportive nazionali, e che dimostrino capacità gestionale adeguata alle attività da realizzare, individuate nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica o direttamente, qualora ne ricorrano i presupposti di Legge.
– mediante affidamento in gestione a soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente, 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 e/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. 25 – Modalità e procedura di affidamento**

1. L'individuazione dei soggetti affidatari della gestione degli impianti sportivi avviene, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica e sulla base delle norme di settore di livello nazionale e regionale, secondo la disciplina dell'art. 17, *Criteri per l'affidamento della gestione degli impianti sportivi*, della Legge Regionale n. 23 del 1° ottobre 2020, *Norme in materia di promozione e di impiantistica sportiva*.
2. L'Amministrazione per l'individuazione dei soggetti affidatari della 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.
3. 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 2.
4. 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).
5. 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.

6. L'Amministrazione, ove opportuno, può richiedere ai soggetti partecipanti la formalizzazione di specifiche garanzie finanziarie, a supporto delle eventuali proposte di interventi di cui al comma precedente.

**Art. 26 – Requisiti dei soggetti interessati**

1. Le società e le associazioni dilettantistiche devono avere una delle forme di cui all'articolo 90, comma 17, della legge n. 289 del 2002 e 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, 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 Rivalta di Torino nelle proprie attività.
4. La determinazione dei requisiti di cui ai precedenti commi 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. 27 – 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 ed eventuali progetti di 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 Comunale, 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 Comunale è disposto a fare sull'impianto;

2. Per ogni procedura di selezione finalizzata all'affidamento in gestione di impianti sportivi l'Amministrazione Comunale può predisporre ulteriori criteri, integrativi e specificativi.

**Art. 28 – Modalità particolari di gestione connesse a investimenti di soggetti terzi**

1. L'Amministrazione Comunale 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 partenariato pubblico privato previste dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici.

2. In relazione alle procedure di cui al precedente comma 1, l'Amministrazione Comunale 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. 29 – Contratti**

1. Il rapporto tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto individuato come affidatario in base alle procedure di cui agli art. 25 e 28, 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 capitolato speciale d'appalto;
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 capitolato speciale d'appalto 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;
- la realizzazione di investimenti per opere ulteriori, autorizzate dall'Amministrazione Comunale 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. 32.

**Art. 30 – Durata dell'affidamento in gestione degli impianti sportivi**

1. L'Amministrazione Comunale 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. 25 del presente Regolamento è commisurato, nella sua durata complessiva, alle prospettive di sviluppo delle attività correlate all'ottimizzazione, alla valorizzazione ed al miglioramento strutturale riferibili agli impianti stessi, comportanti eventuali investimenti correlati.
3. E' possibile 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. 31 – 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 mentre, per gli impianti sportivi privi di rilevanza economica, non verrà corrisposto un canone di locazione ma un eventuale contributo spese. 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, il canone potrà rideterminato sulla base dei seguenti elementi:

- per le società che svolgono una dimostrabile attività di promozione sportiva ed una comprovata attività giovanile;
- 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;
- in relazione agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria indispensabili per l'utilizzo dell'impianto e a migliorie che producano un adeguamento dell'impiantistica comunale.

2. La percentuale di abbattimento non può essere complessivamente superiore all'80%, viene proposta, caso per caso e deve essere approvata 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 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.
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. 32 – Verifiche e controlli relativi agli affidamenti in gestione**

1. L'Amministrazione Comunale, 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 Comunale con i soggetti gestori. Possono inoltre essere previsti 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 Comunale 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 alle attività sportive ed ai 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 Comunale, 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. 33 – 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, 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 IV
## DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

**Art. 34 – Norme finali e transitorie**

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari ed i criteri adottati dal Comune di Rivalta di Torino 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.