

REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO CORTE CASTELLO.

ART. 1

OGGETTO

Il comune di Casalmoro (di seguito denominato Comune) favorisce la massima partecipazione nell'utilizzo delle proprie strutture. Il presente regolamento disciplina l'uso dell'immobile denominato Corte Castello (di seguito denominato Corte), sito in via Castello, di proprietà del Comune.

Il complesso di Corte Castello si articola intorno alla corte agricola circoscritta da edifici e corso d'acqua perimetrale.

Il comune di Casalmoro sin dall'inizio dell'attività di recupero del complesso architettonico, prefigurando un uso da parte di diversi soggetti, ha immaginato di guidarne l'utilizzo attraverso uno specifico regolamento che gestisse i rapporti tra l'amministrazione ed i soggetti destinatari della disponibilità del bene recuperato.

ART. 2

FINALITA' E FUNZIONI DELL'IMMOBILE

Il Comune individua nella Corte un bene pubblico funzionale allo sviluppo sociale e culturale del territorio e lo identifica quale luogo della cultura sia di tipo immateriale che materiale. Esso deve rappresentare un luogo aggregante ed inclusivo al fine di ampliare la fruibilità e l'accesso agli eventi culturali e di promozione delle eccellenze territoriali, nonché essere inserito nell'ambito dei circuiti legati al turismo.

Le norme del presente Regolamento sono stabilite al fine di promuovere un modello gestionale del patrimonio comunale in ottica di sostenibilità economica e a favore dello sviluppo culturale e turistico dello stesso.

ART. 3

SPAZI DELLA CORTE

Nella Corte si individuano i seguenti spazi:

1. l'Edificio rinascimentale del XV° secolo che custodisce le vestigia storiche;
2. il grande fienile;
3. il porticato;
4. l'area esterna antistante gli edifici sopra indicati;
5. i locali di servizio.

ART. 4

DESTINAZIONE D'USO DELLA CORTE

La Corte viene concessa per lo svolgimento di attività sociali, culturali, artistiche e come sede per convegni, conferenze, assemblee, mostre, esposizioni, feste per ricorrenze secondo le modalità e condizioni previste dal presente Regolamento.

Presso la Corte, a richiesta, può essere celebrato il rito del matrimonio con le modalità e con gli oneri economici stabiliti con Deliberazione di Giunta Comunale

L'utilizzo delle sale, dei locali e degli spazi espositivi e polifunzionali della Corte osserverà i seguenti criteri:

1. l'Edificio rinascimentale del XIV° sec può essere concesso per mostre, esposizioni ecc.; l'assegnazione in tal caso deve essere di carattere temporaneo e non permanente;
2. il grande fienile è destinato a sede per le esposizioni ed eventi di grande affluenza. Esso è destinato allo svolgimento di attività e iniziative a carattere artistico, socio-culturale, formativo, di promozione del territorio, di valorizzazione delle azioni del territorio e dell'Associazionismo, organizzate direttamente dall'Amministrazione comunale, oppure da terzi, in collaborazione e/o con il patrocinio di quest'ultima; può essere concesso altresì per eventi privati, previa autorizzazione del Comune;
3. il porticato rappresenta uno spazio protetto destinato ad accogliere eventi all'aperto;
4. l'area esterna viene destinata agli eventi temporanei di grande richiamo.

Le sale, i locali, gli spazi espositivi e polifunzionali, nonché gli spazi esterni sono destinati esclusivamente allo svolgimento di iniziative ed attività organizzate e promosse dai seguenti soggetti:

- Amministrazione comunale;
- Associazioni, gruppi associativi, Enti con sede in Casalmoro e con il patrocinio dell'Amministrazione comunale;
- Associazioni, gruppi associativi, Enti con sede al di fuori del territorio comunale e con il patrocinio dell'Amministrazione comunale;
- Istituzioni scolastiche e formative del territorio per attività ed iniziative esclusivamente collegate alla didattica o direttamente riferibili al piano dell'offerta formativa, con il patrocinio dell'Amministrazione comunale;
- Privati cittadini residenti e imprese con sede in Casalmoro, negli spazi e secondo i criteri di cui ai punti sub 2, 3 e 4 e con l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- Privati cittadini non residenti in Casalmoro e imprese del territorio, negli spazi e secondo i criteri di cui ai punti sub 2, 3 e 4 e con l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

In caso di concessione d'uso/locazione, l'assegnatario non può destinare stabilmente il sito per propri scopi commerciali e con fine di lucro.

Gli spazi pubblici oggetto del presente regolamento vengono concessi in uso nello stato in cui si trovano. Nel caso in cui l'attività e/o l'evento previsto siano sottoposti o soggetti a permessi, autorizzazioni altri atti abilitativi rilasciati da Enti diversi dall'Amministrazione comunale, il terzo interessato dovrà provvedere autonomamente prima dell'inizio dell'evento.

Gli spazi della Corte possono essere utilizzati con la capienza massima di persone prevista dalla legge e nel rispetto della normativa di cui al Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) per tempo vigente. Le vie d'uscita dalla Corte dovranno essere tenute sgombre da qualsiasi materiale che possa ostacolare l'esodo delle persone e l'accesso dei mezzi di soccorso.

I fruitori dei locali sono tenuti al rispetto degli obblighi di legge previsti dalle vigenti disposizioni in materia previdenziale ed assicurativa, nonché all'espletamento, se ricorre il caso, di tutti gli obblighi SIAE. Dovrà essere garantito il rispetto del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

All'eventuale locatario/assegnatario ed ai fruitori degli spazi si applicano gli obblighi inerenti la tutela del bene vincolato ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio.

USO DELL'IMMOBILE

La Corte fa parte del patrimonio disponibile del comune.

I beni disponibili sono quelli non destinati ai fini istituzionali del Comune, posseduti in regime di diritto privato. Tali beni possono quindi essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile (contratto di locazione –contratto di comodato - ecc).

Se non gestita direttamente dall'Ente, l'assegnazione della Corte dovrà avvenire in via prioritaria nei confronti di Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e altre Istituzioni di carattere pubblico o privato, purché senza fini di lucro, che dovranno garantire l'apertura degli spazi per allestimenti temporanei e mostre pubbliche, per il numero necessario di giornate e comunque in accordo con l'amministrazione comunale; dovranno essere altresì assicurate in disponibilità le giornate richieste dall'amministrazione comunale, per la propria programmazione socio-culturale.

Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come determinato con apposita perizia di stima dall'Ufficio Tecnico. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT (al 75% per l'uso non abitativo) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Il Comune intende valorizzare e sostenere le libere forme associative che possono concorrere alla cura di interessi pubblici e a promuovere lo sviluppo della comunità locale secondo i principi enunciati nello Statuto anche attraverso l'assegnazione in uso di propri immobili a canone agevolato.

Sono ammesse, con apposito provvedimento deliberativo di Giunta, riduzioni del canone di locazione come sopra determinato, per le seguenti categorie di soggetti:

- a. Enti Pubblici
- b. Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e altre Istituzioni di carattere pubblico o privato, purché senza fini di lucro;
- c. Altri enti ed organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale valutate dalla Giunta.

La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta periodicamente dal Responsabile dell'ufficio tecnico che potrà richiedere durante la vigenza del contratto, copia dello statuto e dell'atto costitutivo, l'elenco delle cariche sociali, il bilancio o rendiconto dell'attività svolta. La mancanza o la sopravvenuta insussistenza delle condizioni previste, comporteranno lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero.

In caso di applicazione di un canone agevolato dovranno essere comunque coperti dal locatario/assegnatario i costi correlati alla manutenzione ordinaria, ivi compresa la pulizia e la custodia dei locali e quelli inerenti le utenze e gli oneri fiscali.

La Giunta provvederà annualmente alla definizione delle tariffe per l'utilizzo degli spazi da parte di soggetti terzi su proposta del locatario/assegnatario ed in relazione al progetto gestionale di utilizzo.

L'utilizzo viene previsto in coerenza con il progetto di valorizzazione del bene oggetto di riqualificazione e rifunionalizzazione presentato ai fini del bando regionale 'Lombardia to Stay'.

ART. 6

SCELTA DEL CONTRAENTE

Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale da concedere a terzi si procede alla scelta del

contraente mediante una procedura ad evidenza pubblica a mezzo di avviso o invito a manifestare interesse a cura dell'ufficio consegnatario del bene del quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.

Il Responsabile dell'Ufficio può tuttavia procedere a trattativa privata, quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica o nessuna offerta risulta appropriata.

La procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'assegnazione, a seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare:

- a. esclusivamente sul prezzo (canone) rispetto al quale gli interessati potranno produrre offerte in aumento;
- b. sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, includendo, oltre al prezzo, altri fattori quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - la valutazione della struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente
 - le finalità prevalenti perseguite con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene;
 - il progetto di utilizzo/gestione dell'immobile;
 - i progetti di ristrutturazione/sistemazione del bene
 - la precedente collaborazione con il Comune in attività, progetti e iniziative di quest'ultimo;

Le domande per l'utilizzo degli immobili comunali sono istruite a cura dell'Ufficio consegnatario. La Giunta delibera l'assegnazione del bene in caso di applicazione del canone agevolato e negli altri casi ove è previsto il suo intervento in base al presente regolamento; diversamente l'assegnazione avviene con determinazione del Responsabile nel rispetto della normativa vigente e del presente regolamento, fatta salva preventiva informazione alla Giunta.

Il Responsabile Consegnatario sottoscrive il contratto secondo i fac simili approvati con determinazione in attuazione del presente regolamento. La successiva gestione del rapporto contrattuale è di competenza dell'Ufficio consegnatario.

ART. 7

CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti e a copertura di eventuali danni che possano essere arrecati negli spazi concessi in uso, il locatario/assegnatario deposita all'Ente una cauzione costituita da deposito cauzionale diretto e/o polizza fidejussoria, con importo garantito stabilito dalla Giunta comunale, sulla base di valutazioni tecniche. L'incameramento della cauzione non esclude il diritto dei maggiori danni eventualmente derivanti dalla violazione degli obblighi contrattuali, essendo esclusa ogni forma di responsabilità diretta o indiretta del Comune.

Le somme depositate sono svincolate entro sette giorni dalla cessazione dell'uso a seguito di verbale di riconsegna, previo accertamento del rispetto degli obblighi previsti dal contratto in aderenza al presente regolamento.

Il termine per lo svincolo della cauzione può essere differito o sospeso qualora sussistano sufficienti motivi di inadempimento alle obbligazioni prescritte nel contratto.

ART. 8

CONSEGNA E CURA DEI LOCALI

L'Ente, tramite l'ufficio competente, avrà cura di consegnare all'assegnatario copia delle chiavi dell'immobile, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, dopo aver verificato in contraddittorio lo stato dello stesso e degli arredi in esso contenuti.

Tale verifica dei luoghi è effettuata, oltre che regolarmente nel corso del rapporto, in ogni caso al momento della restituzione dell'immobile. L'assegnatario deve, altresì, garantire il buono stato di conservazione dell'immobile in occasione dell'intera durata del rapporto. L'Amministrazione Comunale si riserva facoltà di eseguire verifiche e controlli nel rispetto dell'attività svolta dai fruitori, mediante report a cadenza semestrale.

Il locatario/assegnatario e/o i soggetti autorizzati all'utilizzo della Corte sono responsabili di ogni danno ai locali, ai servizi, arrecati anche per colpa lieve, da esse personalmente, dai terzi loro ospiti, o comunque da soggetti che abbiano semplicemente presenziato alle attività o manifestazioni.

Le stesse sono altresì imputabili dei danni prodotti a terzi, essendo il Comune esonerato da qualsiasi obbligo o dovere di vigilanza sull'andamento di ogni iniziativa organizzata da privati in luoghi riservati. Sono a carico dei richiedenti le imposte, tasse e diritti dovuti ad Enti od organismi pubblici ed ogni altro onere a qualsiasi titolo ad essi imposto per il regolare svolgimento delle iniziative o attività organizzate. Al termine delle attività, gli organizzatori provvedono, a loro cura e spese, alla pulizia degli accessori, degli arredi e delle suppellettili utilizzati.

ART. 9

RICONSEGNA

L'atto della riconsegna al Comune dell'immobile oggetto di utilizzo da parte di terzi, nei casi di scadenza o recesso dal contratto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dell'immobile.

Il contratto potrà prevedere, nel caso di mancata riconsegna del bene alla scadenza prevista, il pagamento di una penale per ogni giorno di ritardo, ritenuta congrua (per specie ed importo) da parte del Responsabile consegnatario, salvo sia diversamente previsto dalla legge.

Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto, ogni danno riscontrato, anche qualora dipenda da mancanza o insufficienza di opportuni interventi di manutenzione, comporta per l'utilizzatore l'obbligo del risarcimento dello stesso.

L'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose e il Comune manterrà le migliorie e addizioni apportate senza l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo.

ART. 10

NORME DI ORDINE GENERALE

E' fatto obbligo agli utilizzatori segnalare con prontezza eventuali guasti alle strutture.

Possono essere effettuate riprese foto/video per scopo turistico ed amatoriale ad eccezione delle esposizioni temporanee i cui diritti di immagine sono riservati come per legge.

Eventuali riproduzioni di immagini foto/video della Corte per uso di studio devono essere debitamente autorizzate. Analoga autorizzazione viene rilasciata anche per le immagini impiegate in opere a stampa, servizi televisivi realizzati da soggetti pubblici con il solo scopo di valorizzazione e promozione anche a fini turistici.

Agli organizzatori privati delle attività e ai concessionari in uso di spazi è fatto divieto di esporre

materiale di ogni tipo e materiale pubblicitario che comprometta l'aspetto, il decoro e la pubblica fruizione della Corte. Soltanto in casi eccezionali, come nel caso di mostre temporanee ed esposizioni di riconosciuto valore, può essere autorizzata anche in spazi esterni l'affissione di materiale promozionale e pubblicitario, purché sia verificata preventivamente la compatibilità della collocazione e la tipologia del mezzo usato.

La verifica della rispondenza normativa delle strutture agli specifici eventi è in capo all'organizzatore degli stessi.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni legislative statali e regionali in vigore.

ART. 11

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data in cui la sua delibera di approvazione è divenuta esecutiva.