



LINEE GUIDA PER LA CONCESSIONE IN USO DI AREE PUBBLICHE DI PROPRIETÀ COMUNALE

approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 30/04/2025

Articolo 1 – Oggetto, definizioni e finalità

1. Le presenti Linee guida disciplinano la concessione “in uso” di aree pubbliche di proprietà dell’Amministrazione comunale.

2. Per aree pubbliche si intendono i territori di proprietà dell’Ente facenti parti del demanio comunale e del patrimonio indisponibile.

Le aree pubbliche vengono messe a disposizione degli aventi titolo per le finalità indicate nei successivi commi.

La concessione in uso delle aree pubbliche viene disposta nel rispetto delle tassative regole dettate dalle presenti Linee guida.

3. Le aree pubbliche potranno essere concesse in uso ai soggetti indicati nell’art. 2, a fronte del pagamento di un canone annuo (per la determinazione del canone si rinvia al successivo articolo 9).

4. Il Comune di Castelfiorentino, attraverso l’iniziativa “Adotta una area pubblica” si propone di:

- a) *assicurare e probabilmente incrementare la fruibilità di aree urbane di sua proprietà mediante la promozione di eventi **ricreativi, culturali, ludici e di svago**;*
- b) *creare percorsi di cittadinanza attiva come occasioni di aggregazione sociale;*
- c) *favorire i rapporti interpersonali, la conoscenza e la valorizzazione dell’ambiente urbano;*
- d) *promuovere l’aggregazione sociale;*
- e) *garantire un corretto presidio del patrimonio dell’Ente;*
- f) *ampliare i servizi offerti nell’area interessata;*
- g) *assicurare la manutenzione, pulizia e sorveglianza delle aree pubbliche;*
- h) *salvaguardare e riqualificare il territorio comunale attraverso processi di autogestione del patrimonio pubblico;*
- i) *stimolare e accrescere il senso di appartenenza alla comunità;*
- l) *migliorare, anche esteticamente, il paesaggio urbano.*

Articolo 2 – Requisiti per la concessione

1. Per poter presentare domanda di concessione di una area urbana occorre avere la “natura giuridica e i requisiti” (lettere A e B) di seguito specificati:

A) NATURA

enti collettivi senza scopo di lucro.

B) REQUISITI

aver la propria sede, da almeno 1 anno, nell’ambito del Comune di Castelfiorentino.

E’ ammessa la partecipazione alla procedura di “raggruppamenti temporanei” allorquando il raggruppamento sia costituito da soggetti, aventi, singolarmente, natura e requisiti stabiliti nelle precedenti lettere A e B.

Articolo 3 – Procedure di assegnazione

1. L’individuazione delle aree pubbliche da concedere in uso è operata mediante deliberazione della Giunta comunale, su indicazione del Responsabile dei Servizi Tecnico Manutentivi.

I concessionari sono individuati a conclusione di una procedura ad evidenza pubblica esperita:

- nel rispetto degli indirizzi contenuti nel presente atto;
- nel rispetto delle prescrizioni di dettaglio contenute in apposito bando.

Il bando viene pubblicato, per un minimo di giorni 15:

- * sul sito istituzionale dell'Ente;
- * presso l'Ufficio relazioni pubbliche del Comune;
- * presso i Servizi Tecnico Manutentivi;
- * presso i Servizi Culturali e alla Persona.

2. La graduatoria, relative a ciascuna area pubblica oggetto di concessione – è formata applicando i criteri meglio specificati nell'art.11.

Precisazioni:

- *ciascuna area pubblica potrà essere assegnata in concessione anche nell'ipotesi in cui, relativamente alla medesima, pervenga all'Amministrazione una sola valida richiesta di assegnazione;*
- *è possibile presentare domanda (in forma singola o come soggetto parte di un raggruppamento temporaneo) per una sola fra le aree pubbliche oggetto di adozione;*
- *la graduatoria relativa ad ogni singola area pubblica - potrà essere utilizzata (scorrimento della graduatoria) per concedere in uso l'area medesima nelle ipotesi di revoca della concessione o rinuncia alla concessione;*
- *nel caso di aree non assegnate per mancata presentazione di valide domande di assegnazione l'Amministrazione potrà, in alternativa;*
- *interpellare i soggetti che hanno fatto domanda per una area pubblica e non sono risultati assegnatari invitando costoro a presentare – entro un congruo termine – domanda l'assegnazione di aree non assegnate;*
- *procedere alla pubblicazione di un nuovo bando di assegnazione.*

3. All'approvazione della graduatoria segue comunicazione scritta (di avvenuta assegnazione) all'avente diritto.

Affinché la concessione sia produttiva di effetti giuridici occorre che il concessionario:

- a) sottoscriva, unitamente al Responsabile dei Servizi Tecnico Manutentivi, formale contratto di concessione amministrativa, in forma di scrittura privata non autenticata;
- b) presenti, al momento della sottoscrizione contrattuale di cui alla lettera a),
 - quietanza attestante il versamento, in favore del Comune, del canone di concessione stabilito nel bando di gara;
 - le polizze assicurative *eventualmente* richieste dal bando di assegnazione.

L'immissione in possesso del concessionario è preceduta dalla stesura e sottoscrizione di un *processo verbale di consegna*;

4. L'Amministrazione si riserva di modificare, mediante apposita deliberazione di Giunta comunale, le presenti linee guida.

Articolo 4 – Durata della concessione e disciplina del relativo rapporto

1. La concessione in uso, di ciascuna area pubblica, non potrà avere una durata superiore ad anni 10 (dieci).

2. La durata effettiva di ciascun contratto di concessione verrà specificata nel bando di assegnazione nei limiti temporali massimi di cui al precedente punto 1.

3. Il Comune, relativamente a ciascuna singola area, potrà riservarsi, l'utilizzo esclusivo ancorché per limitati periodi di tempo che verranno all'uopo espressamente indicati nel bando di assegnazione.

4. La concessione delle aree si configura come concessione *a titolo temporaneo di area pubblica*. Nell'eventualità in cui la domanda di concessione sia presentata da un raggruppamento temporaneo di soggetti, il contratto di concessione verrà sottoscritto dal soggetto individuato – nella domanda di assegnazione – come soggetto *capofila*. Il soggetto *capofila* sarà considerato “l'interlocutore/referente” del Comune per qualsivoglia questione afferente la concessione.

5. Le aree pubbliche saranno consegnate nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse si trovano.

6. Il contratto di concessione non potrà essere oggetto di cessione né totale né parziale a terzi – a qualunque titolo.

7. Considerando il valore sociale delle aree oggetto di adozione è fatto divieto al concessionario di inibirne l'uso alla cittadinanza (deve in altri termini essere sempre garantita ai singoli cittadini – la fruibilità dell'area).

Il Concessionario è obbligato a garantire a persone giuridiche pubbliche o private, nel rispetto dei principi di

- rotazione
- parità di trattamento
- non discriminazione
- trasparenza
- gratuità

l'utilizzo, gratuito, dell'area pubblica ottenuta in concessione, laddove la stessa venga richiesta per iniziative/manifestazioni/eventi aventi un carattere prettamente **culturale, ludico, sociale, e ricreativo**.

8. Alla scadenza della concessione, il concessionario dovrà rilasciare l'area. Anche in questo caso sarà sottoscritto formale *processo verbale di riconsegna*.

Rimarranno a beneficio del Comune eventuali “migliorie” o “addizioni” realizzate dal concessionario a propria cura e spese.

Articolo 5 – Regole di utilizzazione

1. I concessionari si impegnano a rispettare le regole, i divieti e le condizioni stabilite nelle presenti Linee guida ed in particolare si impegnano a:

- a) rispettare i confini delle aree pubbliche concesse in uso;
- b) svolgere ed utilizzare l'area per attività di carattere ludico, ricreativo, culturale e sociale; iniziative di carattere commerciale e/o lucrativo sull'area concessa in uso dovranno rivestire carattere di “marginalità” od essere comunque “strumentali” all'ottenimento di risorse e necessarie per perseguire le finalità indicate al punto che precede;
- c) re-investire le eventuali entrate monetarie derivanti dallo sfruttamento – di tipo commerciale – dell'area concessa in uso, in iniziative/attività aventi carattere ludico, ricreativo, culturale e sociale, da svolgere sull'area medesima;
- d) consentire:
 - * *l'uso libero dell'area da parte dei cittadini;*
 - * *l'uso gratuito a persone giuridiche private e pubbliche nel rispetto di quanto indicato nel precedente art. 4, punto 7;*
- e) mantenere l'area pubblica assegnata in stato decoroso, non degradato, non disordinato;
- f) nel caso di iniziative o manifestazioni o eventi graveranno sul concessionario gli oneri e le responsabilità (anche da un punto di vista della sicurezza) afferenti l'iniziativa promossa. Sarà altresì cura del concessionario chiedere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi previsti dalla vigente normativa;
- g) sopportare i costi afferenti le utenze necessarie per l'utilizzo dell'area con la sola eccezione dei servizi di rete presenti in loco (illuminazione pubblica/pubbliche fognature); è fatto

obbligo al concessionario di attivarsi per volturare le utenze eventualmente esistenti se intestate al Comune;

- h) non recintare l'area pubblica in uso;
- i) non danneggiare le aree limitrofe;
- j) osservare le disposizioni per la raccolta differenziata sopportare gli eventuali costi connessi allo smaltimento di rifiuti solidi urbani prodotti in occasione di eventi/iniziativa/attività;
- k) non effettuare allacciamenti alla rete elettrica ed idrica non autorizzati dal Comune;
- l) mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico dell'area urbana e dei manufatti su essa insistenti, facendosi carico della manutenzione ordinaria;
- m) pagare nella misura ed entro i termini stabiliti il canone annuale di concessione stabilito nel contratto di concessione;
- n) custodire, secondo l'ordinaria diligenza, l'area assegnata;
- o) consentire in qualsiasi momento l'accesso all'area pubblica al personale a ciò incaricato dall'Amministrazione comunale;
- p) presentare al Comune all'inizio di ogni anno – un calendario dettagliato – sulle iniziative/attività eventi a carattere ludico-ricreativo, aggregativo, sociale che il concessionario intende realizzare sull'area;
- q) presentare al termine di ogni anno un report che riporti, in dettaglio, le richieste di utilizzo dell'area da parte di persone giuridiche pubbliche o private (art 4 punto 7);
- r) non cedere o trasferire – a qualsiasi titolo a terzi – il contratto di concessione a terzi;
- s) manlevare il Comune da qualsiasi responsabilità connessi a danni a terzi;
- t) accendere - nelle ipotesi in cui lo stesso sia previsto dal bando di assegnazione- adeguate polizze assicurative a garanzia del Comune e dei terzi;
- u) rispettare ogni altra disposizione contenuta nelle presenti Linee Guida, nonché negli ulteriori atti consegnati al momento della concessione.

2. In caso di inosservanza anche di una sola delle regole o dei divieti posti nel presente articolo, l'inosservanza stessa sarà formalmente contestata al concessionario che avrà facoltà di presentare proprie osservazioni/controdeduzioni. In caso di grave o reiterata inosservanza delle regole sarà avviata la procedura per la revoca della concessione.

3. Il Comune disporrà la revoca della concessione - nell'eventualità in cui il concessionario sia un raggruppamento temporaneo di soggetti – anche nelle ipotesi di mutamento soggettivo sopravvenuto del raggruppamento (esempio: scioglimento del raggruppamento, estinzione/scioglimento di uno o più soggetti facenti parte dell'originario raggruppamento; abbandono del raggruppamento da parte di uno o più soggetti facenti parte del raggruppamento etc).

Art. 6 – Esecuzione di interventi di addizione/miglioria

Gli interventi di addizione/miglioria, dovranno essere preventivamente indicati nell'ambito della presentazione, all'inizio di ogni anno, del calendario dettagliato sulle iniziative/attività eventi a carattere ludico-ricreativo, aggregativo, sociale che il concessionario intende realizzare sull'area.

L'indicazione degli interventi dovrà risultare da apposita documentazione con dettaglio adeguato alla tipologia di intervento. La proposta di intervento dovrà essere approvata con provvedimento della Giunta Comunale, previa istruttoria dei Servizi Tecnico Manutentivi, che dovrà accertare il beneficio dell'intervento proposto per l'Amministrazione comunale e, nel caso in cui sia prevista nel bando di assegnazione, anche la congruità della proposta di intervento alla somma minima di investimento da garantire.

Nel caso in cui l'intervento di addizione/miglioria proposto oltre a comportare un evidente beneficio per l'Amministrazione Pubblica, risulti di importo tale da non essere adeguatamente ammortizzabile nel periodo di concessione, il concessionario potrà richiedere all'Amministrazione Comunale una estensione della durata della concessione.

Gli interventi migliorativi dovranno essere eseguiti da operatori economici aventi adeguate capacità economico finanziarie e tecnico organizzative per i lavori da eseguire e dovranno essere eseguiti in totale aderenza al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. A tal fine dovrà essere preventivamente comunicata ai Servizi Tecnico Manutentivi la data di inizio dell'intervento e il nominativo dell'esecutore.

L'Amministrazione comunale per il tramite dei Servizi Tecnico Manutentivi si riserva di eseguire sopralluoghi durante le opere per valutare la coerenza delle stesse a quanto autorizzato, la buona esecuzione e l'esecuzione in sicurezza delle stesse.

Articolo 7 – Revoca della concessione

1. Il Comune provvederà alla revoca della concessione nei casi stabiliti nel precedente articolo 5, comma 2.

2. La concessione delle aree urbane potrà essere revocata inoltre:

- a) per motivi di carattere generale quali la necessità di utilizzare l'area per altri scopi;
- b) variazione del P.R.G.C.;
- c) utilizzo dell'area per finalità diverse da quelle indicate nel bando di assegnazione;
- d) pubblico interesse.

Disposta la revoca l'area rientra nella piena disponibilità del Comune.

3. La revoca non comporta in nessun caso indennizzi o risarcimenti per il concessionario uscente.

4. Sono fatti salvi i regolamenti comunali e le leggi vigenti per le eventuali irregolarità compiute in violazione delle stesse e l'applicazione delle relative sanzioni.

Articolo 8 – Responsabilità e controversie

1. I concessionari sono tenuti a risarcire il Comune nel caso di danno (di qualunque natura o entità) arrecato all'area pubblica ottenuta in uso.

2. Il concessionario sarà personalmente responsabile di qualunque danno causato
a cose e/o persone dell'Amministrazione comunale
a cose di terzi o a terzi

L'Amministrazione comunale resta pertanto sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale che possa derivare dall'uso dell'orto urbano concesso.

3. L'Amministrazione non risponderà per furti, atti vandalici, danni per eventi naturali, che si verifichino sull'area assegnata, né per eventuali infortuni occorsi al concessionario o a terzi in conseguenza dell'uso dell'area urbana.

4. Se previsto nel bando di assegnazione - in ragione delle caratteristiche e del valore della singola area concessa in uso - potrà essere richiesta al concessionario polizza assicurativa a garanzia dei danni arrecati a terzi o ai beni di proprietà comunale

Articolo 9 – Canone concessorio

1. I concessionari sono obbligati a sostenere le spese all'uso e per l'esecuzione di interventi di addizione/miglioria, nessuna esclusa. In aggiunta, ogni concessionario è tenuto a versare, in via anticipata all'Amministrazione, il **canone fisso** - su base annua - stabilito nel bando di assegnazione.

Nel medesimo bando di assegnazione potrà essere prevista una somma minima di intervento/investimento annuo, nonché la possibilità di richiedere da parte del concessionario una estensione della durata del contratto di concessione derivante da una ulteriore proposta di intervento di addizione/miglioria che richieda, in funzione dell'importo, un periodo maggiore di ammortamento dei costi.

La determinazione del canone terrà, in debita considerazione, le finalità aggregative, ricreative e sociali sottese alla concessione, e pertanto non dovrà sottendere al valore venale e di mercato dell'immobile concesso in uso

Nel solo caso in cui la concessione si interrompa per rinuncia del concessionario, nel corso dell'anno, al concessionario uscente è refuso il canone versato in proporzione ai mesi non goduti.

2. Il canone relativo al primo anno di concessione è versato prima della sottoscrizione del contratto di concessione. I canoni successivi sono versati - sempre in via anticipata - con cadenza annuale tenendo in considerazione la data del primo versamento.

Articolo 10 – Azione di controllo del Comune

1. L'Amministrazione Comunale periodicamente vigilerà sulla conduzione delle aree pubbliche concesse in uso.

2. I concessionari devono consentire l'accesso ai funzionari del Comune incaricati dell'attività di vigilanza di cui al presente articolo.

Articolo 11 – Criteri e valutazione per la formazione delle graduatorie di concessione

1. Ai fini della formazione delle graduatorie di cui all'art. 3, il concorrente dovrà presentare un progetto di manutenzione e promozione dell'area al quale verrà assegnato un punteggio in base ai criteri stabiliti nel bando relativo alle procedure di assegnazione e che a titolo esemplificativo potranno riguardare:

- * la qualità e varietà del programma di iniziative, eventi ed attività da organizzare all'interno dell'area oggetto di concessione;
- * miglioramenti tecnici, funzionali e floreali dell'area (es. collocazione di fiori, piantumazione, inserimento di nuovi arredi urbani);
- * il piano di manutenzione del verde;
- * la collaborazione ed il coordinamento fra più soggetti collegati fra loro mediante raggruppamenti anche temporanei o altre forme di collaborazione.

2. La proposta progettuale verrà valutata da una commissione appositamente costituita composta da almeno tre membri compreso il Responsabile dei Servizi Tecnico Manutentivi che ne assumerà la Presidenza.

Prima di procedere alla valutazione, la Commissione accerterà la completezza e correttezza della documentazione presentata.

3. In caso di parità di punteggio l'assegnatario verrà individuato mediante pubblico *sorteggio*.

Articolo 12 - Rinvio

1. Per quanto non previsto nelle presenti Linee guida si fa riferimento:

- al RD 2440/23;
- al RD 827/24;
- al Codice civile.