

**REGOLAMENTO**  
**PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE**  
**IN USO DI LOCALI, IMMOBILI**  
**E SPAZI PUBBLICITARI**

**Approvato dall'Amministratore Unico del 22 luglio 2024**

## INDICE

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione	pag. 3
Art. 2 - Definizioni	pag. 3
Art. 3 – Strumenti e forme giuridiche per la definizione dei rapporti con soggetti terzi	pag. 4
Art. 4 – Concessione in uso di beni demaniali o del patrimonio indisponibile	pag. 4
Art. 5 – Locazione di beni del patrimonio disponibile	pag. 5
Art. 6 - Comodato d’uso di beni immobili	pag. 5
Art. 7 - Contratti di assegnazione di spazi pubblicitari	pag. 6

## TITOLO II° - PROCEDURA PER L’INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE E REGOLAZIONE DEI RAPPORTI

Art. 8 – Modalità di scelta del contraente	pag. 7
Art. 9 – Procedura negoziata e trattativa privata	pag. 8
Art. 10 - Disciplinare di concessione e contratto di locazione e assegnazione	pag. 9
Art. 11 - Proposte spontanee	pag. 10

## TITOLO III° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 12 - Trattamento dati personali	pag. 11
Art. 13 - Rinvio	pag. 11
Art. 14 - Entrata in vigore	pag. 12

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO DI LOCALI,  
IMMOBILI E SPAZI PUBBLICITARI**  
**TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 – Ambito di applicazione**

**1.1.** Il presente regolamento disciplina l’assegnazione in favore di soggetti terzi di beni immobili di proprietà di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD o, comunque, nella disponibilità della stessa Società, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli stessi nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse, al fine di assicurare la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare gestito da Sportivamente Belluno S.r.l. SSD.

**1.2** Il presente regolamento si applica alla gestione dei beni immobili, fabbricati e terreni non destinati ad un uso pubblico diretto, ma ad un uso commerciale volto al reperimento di risorse economiche per Sportivamente Belluno S.r.l. SSD, finalizzato ad ottenere la migliore redditività degli immobili.

**1.3.** Il presente Regolamento disciplina altresì, nel rispetto delle finalità e principi suindicati, l’assegnazione a terzi di spazi pubblicitari sui beni immobili in proprietà o gestione di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD.

**Art. 2 – Definizioni**

**2.1.** Ai fini del presente Regolamento si intendono:

- a)** per “beni immobili”: fabbricati o terreni o impianti attrezzati, di proprietà o comunque nella disponibilità di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD;
- b)** “beni demaniali”: i beni soggetti al regime del demanio pubblico sottoposti alle disposizioni di cui agli artt. 823 e 824 del Codice Civile e destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. In considerazione di tale particolare destinazione tali beni, qualora non destinati ad un uso pubblico diretto, possono essere concessi in uso temporaneo a soggetti terzi, principalmente mediante concessione;
- c)** per “beni patrimoniali indisponibili”: i beni immobili destinati, ai sensi dell’art.826 del Codice Civile, a sedi di uffici pubblici con i loro arredi, gli altri beni destinati a pubblico servizio e i beni destinati a fini istituzionali di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. ed al

soddisfacimento di interessi pubblici, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali di cui all'art.822 del Codice Civile;

**d)** per “beni patrimoniali disponibili”: i beni, diversi da quelli demaniali e da quelli patrimoniali indisponibili, per i quali possono essere stipulati tutti i contratti di diritto privato previsti nel codice civile e nelle leggi che regolamentano la materia;

**e)** per “pubblicità”: qualsiasi forma di messaggio diffuso nell'esercizio di un'attività commerciale, industriale, artigianale o professionale allo scopo di promuovere il trasferimento di beni mobili o immobili, la prestazione di opere o di servizi oppure la costituzione o il trasferimento di diritti ed obblighi su di essi (D.lgs. 145/2007);

**f)** per “spazio pubblicitario”: lo spazio fisico o qualsiasi altro supporto atto alla veicolazione di informazioni e messaggi pubblicitari, messo a disposizione da Sportivamente Belluno S.r.l. SSD sui beniimmobili di cui alla lettera a) o su loro pertinenze, ivi compresi i ponteggi allestiti per lavori commissionati da Sportivamente Belluno S.r.l.SSD..

### **Art. 3 – Strumenti e forme giuridiche per la definizione dei rapporti con i soggetti terzi**

**3.1.** Le forme giuridiche per la definizione dei rapporti con soggetti terzi sono le seguenti:

- a) Concessione in uso di beni demaniali o del patrimonio indisponibile;
- b) Locazione di beni del patrimonio disponibile;
- c) Comodato d'uso di beni immobili;
- d) Contratti di assegnazione di spazi pubblicitari.

**3.2.** Sportivamente Belluno S.r.l. SSD determina le modalità di utilizzo dei beni immobili e degli spazi pubblicitari in propria disponibilità, e formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente regolamento mediante contratti o convenzioni, da intendersi come contratti attivi, in quanto comportanti entrate per la Società.

### **Art. 4 – Concessione in uso di beni demaniali o del patrimonio indisponibile**

**4.1.** L'uso di beni demaniali o di beni patrimoniali indisponibili da parte di terzi è consentito, purché non pregiudichi stabilmente la destinazione pubblica del bene. L'atto di concessione del bene dovrà regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e stabilire garanzie per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato.

**4.2.** La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in

qualunque momento, salvo indennizzo ai sensi dell'art.21-quinquies della L.241/1990.

**4.3.** La concessione si intende sempre temporanea ed onerosa ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

**4.4.** La sub-concessione del bene deve essere autorizzata da Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. Qualora il concessionario sub-conceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione a Sportivamente Belluno S.r.l. SSD, quest'ultima avrà diritto di dichiarare la decadenza della concessione.

### **Art. 5 – Locazione di beni del patrimonio disponibile**

**5.1.** L'uso di beni patrimoniali disponibili è consentito nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e/o mediante altro contratto di godimento consentito dall'ordinamento.

### **Art. 6 – Comodato d'uso di beni immobili**

**6.1.** E' consentito, sulla base di adeguata motivazione che evidenzi le ragioni di interesse pubblico, concedere beni o loro parti in comodato d'uso gratuito:

**a)** a soggetti terzi, i quali abbiano proposto uno specifico progetto di utilizzo che evidenzi un'utilità per le finalità istituzionali di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD, oppure all'interno di convenzioni o di accordi con il Comune di Belluno;

**b)** in favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, di Province, di Comuni o di altri Enti Pubblici in genere;

**c)** in favore di società, consorzi, associazioni, fondazioni o organismi di altra natura, purché a partecipazione pubblica, in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

**6.2.** Il Comodato è disciplinato dall'art. 1803 e seguenti del Codice Civile, con divieto di sub-comodato in assenza di previa autorizzazione di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD.

**6.3.** Nel contratto di comodato deve sempre essere previsto l'obbligo, a carico del comodatario, di restituire il bene anche prima della scadenza, quando Sportivamente Belluno S.r.l. SSD ha necessità di servirsene.

**6.4.** Il comodato gratuito deve prevedere l'assunzione a carico del comodatario di tutte le spese accessorie afferenti all'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria, e le spese per le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal concessionario ai soggetti erogatori; in alternativa dovrà prevedersi l'impegno del concessionario a

rimborsare tali utenze e consumi a Sportivamente Belluno S.r.l. SSD qualora l'attivazione diretta non sia possibile.

**6.5.** In relazione alle necessità e circostanze del caso concreto, potranno inoltre essere poste a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria e di messa a norma dell'immobile, nonché le spese per eventuali lavori necessari all'uso specifico. In tal caso, i lavori dovranno essere realizzati previo ottenimento, a cura e spese del comodatario, di tutti i provvedimenti autorizzatori previsti dalle norme di legge e regolamentari vigenti, e previa autorizzazione scritta di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD.

### **Art. 7 – Contratti di assegnazione di spazi pubblicitari**

**7.1.** Gli spazi pubblicitari possono essere concessi/assegnati in locazione/uso, a fronte della corresponsione di un canone, in favore di operatori economici che intendono pubblicizzare i propri nomi, loghi, marchi, prodotti, servizi e simili.

**7.2.** Saranno ad integrale carico dell'assegnatario le spese tutte necessarie per la realizzazione, installazione, mantenimento, manutenzione, riparazione e rimozione del materiale pubblicitario; le medesime attività dovranno essere svolte senza alterare o danneggiare in alcun modo gli immobili e spazi messi a disposizione da parte di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD, e nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia di tutela della sicurezza sul lavoro.

**7.3.** Saranno altresì ad integrale carico dell'assegnatario l'eventuale pagamento del canone relativo alle pubbliche affissioni o di quello relativo all'installazione di mezzi pubblicitari, nelle quote previste, qualora ne ricorrano i presupposti, e in generale tutte le spese relative al pagamento di imposte, tasse, canoni e corrispettivi previsti da leggi e/o regolamenti in relazione alla realizzazione dell'iniziativa pubblicitaria.

**7.4.** L'assegnatario dovrà sottoporre preventivamente a Sportivamente Belluno S.r.l. SSD, per la relativa approvazione, la riproduzione del nome/logo/marchio/segno distintivo/prodotto scelto per la propria campagna informativa e promozionale, e/o una illustrazione grafica delle sue modalità di utilizzo, impegnandosi a escludere in modo tassativo dai propri messaggi pubblicitari e dalle proprie finalità qualsiasi contenuto politico, sessuale, di promozione dell'uso di sostanze proibite, offensivo, espressione di fanatismo, razzismo, discriminazione di qualunque genere, odio o violenza. In ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. si riserva di non approvare messaggi che siano ritenuti

incompatibili con il ruolo e l'attività istituzionale della Società o possano recare pregiudizio o danno alla propria immagine.

**7.5.** L'assegnatario dovrà garantire, manlevando Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. da qualsivoglia pretesa o richiesta di risarcimento di terzi, che il nome, logo, marchio, segno distintivo, prodotto, servizio o simile da pubblicizzare è nella propria esclusiva titolarità, non viola la disciplina in materia di tutela dei segni distintivi, e in generale non viola diritti di terzi.

**7.6.** Le disposizioni del presente Regolamento troveranno applicazione, in quanto compatibili, anche alle concessioni/assegnazioni di spazi pubblicitari su materiale cartaceo e/o su supporti informatici e/o comunque su spazi diversi dai beni immobili di cui all'articolo 1.

## **TITOLO II° – PROCEDURA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE E REGOLAZIONE DEI RAPPORTI**

### **Art. 8 - Modalità di scelta del contraente**

**8.1.** Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili, o all'assegnazione di spazi pubblicitari, individuando il contraente mediante procedura a evidenza pubblica.

**8.2.** La procedura di assegnazione del bene e/o dello spazio pubblicitario è, di norma, resa nota con un avviso pubblicato, per almeno 30 giorni, sul sito internet di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. L'avviso potrà essere pubblicato anche in ogni altra forma ritenuta idonea.

**8.3.** L'avviso definisce tutti gli elementi essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e, oltre a riportare ogni altra informazione ritenuta utile relativa alla procedura, deve contenere le seguenti informazioni minime:

- la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione d'uso del bene immobile, ovvero la descrizione, consistenza, estensione e modalità di utilizzo dello spazio pubblicitario;
- le attività consentite all'interno dell'immobile ed i limiti di utilizzo del bene e/o dello spazio pubblicitario;
- la durata del rapporto contrattuale;
- l'importo del canone/corrispettivo posto a base di gara, determinato sulla base dei valori

correnti di mercato per beni o spazi di caratteristiche analoghe, e le modalità ed i tempi di pagamento e di eventuale aggiornamento;

- le responsabilità del concessionario/conduuttore/assegnatario e gli obblighi ed oneri a carico dello stesso, con particolare riferimento all'uso del bene, alla custodia ed alla manutenzione;
- le modalità per la costituzione delle garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e per eventuali danni;
- gli oneri a carico di Sportivamente Belluno s.r.l. SSD.;
- i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le condizioni di partecipazione e le modalità di svolgimento della procedura, ed i criteri di selezione e valutazione delle offerte.

**8.4.** La selezione dell'offerta potrà alternativamente aver luogo, tenuto conto delle circostanze del caso concreto:

- a) sulla base del solo elemento economico, inteso come il maggior canone/corrispettivo offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara;
- b) sulla base del miglior rapporto qualità/corrispettivo, con valutazione ponderata, da condursi sulla base dei criteri stabiliti nell'avviso, della componente economica e della componente tecnica/progettuale.

**8.5.** Sportivamente Belluno S.r.l. SSD, previa valutazione di convenienza sotto il profilo organizzativo, economico e funzionale, può affidare il servizio di ricerca dei concessionari/conduuttori/assegnatari a soggetti qualificati da individuare mediante espletamento delle procedure sugli appalti di servizi previste dal D. Lgs. n. 36/2023. Il soggetto affidatario del servizio di ricerca dovrà in ogni caso attenersi alle disposizioni del presente Regolamento.

## **Art. 9 - Procedure negoziate e trattativa privata**

**9.1.** Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. potrà derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica e ricorrere a una procedura negoziata, previa pubblicazione di apposito avviso pubblico per manifestazione di interesse, nei seguenti casi:

- a) qualora la procedura ad evidenza pubblica sia andata deserta;
- b) qualora il canone/corrispettivo dell'immobile e/o dello spazio pubblicitario da concedere sia pari o inferiore a 20.000,00 euro annui.

**9.2.** Qualora a seguito della pubblicazione dell'avviso pervenga più di una manifestazione di interesse, si procederà ad una gara ristretta invitando tutti i soggetti richiedenti. Nei casi in

cui pervenga invece solo una manifestazione di interesse si procederà a trattativa privata diretta con l'unico richiedente.

**9.3.** Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. potrà ricorrere a una trattativa privata diretta, esclusivamente:

**a)** nel caso siano state esperite infruttuosamente le procedure selettive di cui all'articolo 8 e/o di cui ai commi che precedono del presente articolo, per mancata presentazione di offerte o di offerte appropriate o di manifestazioni di interesse, purché le condizioni iniziali del contratto non siano sostanzialmente modificate;

**b)** in casi eccezionali, adeguatamente motivati, in cui la particolare natura e le particolari caratteristiche del bene immobile o dello spazio pubblicitario limitino la trattativa ad un unico determinato soggetto;

**c)** quando, per ragioni di urgenza non prevedibili, non possano essere rispettati i termini di cui al comma 2 dell'articolo 8 o di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, a condizione che le circostanze invocate per giustificare l'urgenza non risultino imputabili a Sportivamente Belluno S.r.l.SSD;

**d)** qualora il canone/corrispettivo per l'utilizzo dell'immobile o dello spazio pubblicitario sia pari o inferiore a 5.000 euro annui;

**e)** qualora la concessione/locazione/comodato/assegnazione avvengano in favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, di Province, di Comuni o di altri Enti Pubblici, ovvero in favore di enti, associazioni, fondazioni o organismi la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale, sociale, assistenziale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro.

**f)** qualora la concessione/locazione/comodato/assegnazione avvengano in favore di società, consorzi, associazioni, fondazioni o organismi di altra natura, purché a partecipazione pubblica, in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

### **Art. 10 –Disciplinare di concessione e contratto di locazione o assegnazione**

**10.1** L'atto concessorio ed il contratto di locazione/assegnazione/comodato, di norma, contiene:

**a)** l'esatta individuazione dei beni e le planimetrie relative, ove necessarie;

**b)** gli obblighi gravanti sul concessionario/conduuttore/assegnatario;

**c)** gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;

**d)** il canone ed i termini di pagamento;

- e) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza, e la possibilità di eventuali proroghe o rinnovi;
- f) le eventuali garanzie;
- g) le penali per gli inadempimenti, e i casi in cui il mancato rispetto degli obblighi gravanti sul concessionario/conducente/assegnatario comporta la decadenza/risoluzione del rapporto;
- h) la competenza del Foro di Belluno in caso di controversie;
- i) tutte le altre clausole ritenute opportune e necessarie in relazione al caso specifico.

**10.2.** Tutte le spese relative al contratto sono a carico del concessionario/conducente/assegnatario, salvo quanto previsto dalla legge in materia di locazioni.

**10.3.** I canoni sono annualmente aggiornati, di norma, sulla base dell'indice ISTAT.

**10.4.** Sarà possibile, sulla base di motivata istruttoria e motivazione, riconoscere lo scomputo dai canoni della spesa sostenuta dal concessionario/conducente/assegnatario per valorizzare, migliorare e mantenere straordinariamente il bene. I lavori devono essere preventivamente autorizzati da Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. per iscritto, sulla base di un progetto corredato di computo metrico estimativo, redatto sulla base del vigente prezzario regionale dei lavori pubblici. La spesa sarà scomputata dai canoni dovuti solo in seguito all'esecuzione e al completamento dei lavori e alla loro certificazione di regolare esecuzione. Al termine della concessione/locazione/comodato/assegnazione tutte le opere in tal modo realizzate saranno acquisite da Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. senza diritto a rimborsi o indennità. In difetto di espressa e preventiva autorizzazione scritta di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD., il concessionario/conducente/assegnatario non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso per interventi di qualsivoglia natura eseguiti sull'immobile o sugli spazi pubblicitari.

### **Art. 11 - Proposte spontanee**

**11.1.** Eventuali proposte o richieste di concessione e/o di locazione e/o di assegnazione di spazi pubblicitari vanno indirizzate a Sportivamente Belluno S.r.l. SSD., specificando il valore presumibile del contratto, le modalità di corresponsione del corrispettivo o della controprestazione, e gli ulteriori elementi di cui all'art. 10. Qualora la proposta o richiesta pervenuta sia incompleta o non risulti soddisfacente, Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. potrà invitare l'offerente a presentare le necessarie integrazioni/modifiche/chiarimenti, ovvero un'offerta migliorativa, assegnando allo scopo congruo e perentorio termine; ove a seguito

dell'adempimento di quanto richiesto, l'offerta risulti ammissibile, Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. procederà alla relativa pubblicazione con le modalità previste all'articolo 8, salvo che non ricorrano i presupposti per procedere ai sensi di cui all'art. 9. Qualora la proposta/riciesta risulti per qualsivoglia ragione inammissibile, anche a seguito della procedura di soccorso di cui al capoverso che precede, Sportivamente Belluno S.r.l. SSD trasmetterà all'offerente motivata comunicazione di rigetto.

**11.2.** Trascorso il periodo di pubblicazione dell'avviso, il contratto può essere liberamente negoziato, purché nel rispetto dei principi di imparzialità e di parità di trattamento fra gli operatori che abbiano manifestato interesse.

**11.3.** Nell'avviso pubblicato in esito alla presentazione di proposta/riciesta spontanea può prevedersi, anche in considerazione delle eventuali attività svolte e spese sostenute dal proponente per lo studio e predisposizione dell'offerta, un diritto di prelazione riservato all'originario promotore, da esercitarsi entro un termine prestabilito nell'avviso stesso e previo eventuale adeguamento della propria proposta/riciesta all'offerta giudicata piùconveniente.

### **TITOLO III° – DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 12 - Trattamento dati personali**

**12.1.** I dati personali raccolti in applicazione del presente Regolamento saranno trattati esclusivamente per le finalità dallo stesso previste; i soggetti interessati hanno facoltà di esercitare i diritti loro riconosciuti ai sensi del D.Lgs. 196/2003.

**12.2.** I dati, trattati in conformità alle norme vigenti, dagli addetti di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD. tenuti all'applicazione del presente regolamento, possono essere oggetto di comunicazione e/o diffusione a soggetti pubblici o privati in relazione alle finalità del Regolamento.

#### **Art. 13 - Rinvio**

**13.1.** Per ogni aspetto che non trovi esplicita disciplina nel presente Regolamento si fa rinvio alle norme di legge applicabili.

**13.2.** Tutti i richiami alle norme contenuti nel presente Regolamento devono intendersi effettuati alle disposizioni vigenti al momento dell'applicazione concreta del Regolamento stesso, senza necessità di suo adeguamento espresso.

#### **Art. 14 - Entrata in vigore**

**14.1.** Il presente Regolamento, approvato dall'Amministratore Unico di Sportivamente Belluno S.r.l. SSD., viene pubblicato sul sito internet della Società ed entra in vigore dal giorno della medesima pubblicazione.