

Reg. 30-7-2007 n. 4.

Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali della Regione Calabria.

AGGIORNATA AL 31/12/2008.

(1) Pubblicato nel B.U. Calabria 16 agosto 2007, n. 15.

(2) Il presente regolamento è stato emanato dal Presidente della Giunta regionale, il quale ha così reso esecutiva la Delib.G.R. 24 luglio 2007, n. 436.

Art. 1. Oggetto.

1. Il presente regolamento disciplina, nel rispetto dei principi di economica gestione e di razionale utilizzazione delle risorse, nonché della trasparenza e dell'uniformità dell'azione pubblica, le procedure amministrative sia per il rilascio delle concessioni in uso a soggetti terzi, pubblici e privati, di beni demaniali e patrimoniali indisponibili della Regione Calabria gestiti dal Dipartimento della Giunta regionale competente in materia di demanio e patrimonio, sia per la determinazione dei relativi canoni, alla luce delle disposizioni di cui alla legge regionale 26 agosto 1992, n. 15, e successive modificazioni ed integrazioni.

2. I beni di cui al comma 1 sono quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili dal Conto generale del patrimonio della Regione, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli articoli 822 e seguenti del codice civile e comunque rientranti nella disponibilità della Regione stessa.

3. Sono fatte salve le diverse disposizioni statali e regionali concernenti l'uso particolare di determinate categorie di beni demaniali e patrimoniali indisponibili.

Art. 2. Procedure per il rilascio delle concessioni.

1. Qualsiasi soggetto pubblico o privato che intenda ottenere in concessione l'uso di un bene rientrante tra quelli di cui all'art. 1 deve produrre istanza al competente Servizio, indicando i dati identificativi del bene richiesto in concessione (località ed estremi catastali), le finalità di utilizzo che si intendono perseguire, i dati identificativi del richiedente ed ogni altro elemento ritenuto utile.

2. A seguito della presentazione dell'istanza di concessione, il Servizio competente verifica che il bene, avuto riguardo alle sue dimensioni, caratteristiche e destinazione, non sia suscettibile di utilizzi idonei a soddisfare concrete ed immediate esigenze della Regione Calabria. Ove tale verifica abbia dato esito negativo, il responsabile del procedimento in via preliminare accerta la completezza e regolarità dell'istanza e la sussistenza dei necessari presupposti normativi e tecnici.

3. In ogni altro caso non rientrante tra quelli di cui al comma 5, il responsabile del procedimento cura la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale e sul sito internet della Regione, nonché all'Albo del Comune nel cui territorio è ubicato il bene richiesto in concessione, di apposito avviso contenente i seguenti elementi di informazione:

a) gli estremi identificativi del bene;

b) l'importo stimato del canone di concessione;

c) il termine, non inferiore a quindici giorni e non superiore a trenta, entro il quale ogni altro soggetto interessato al bene oggetto dell'istanza di concessione potrà presentare domanda per la concessione in uso del medesimo bene, ovvero formulare osservazioni ed opposizioni che il Servizio competente valuterà dandone conto nel provvedimento finale.

4. In caso di domande concorrenti per l'utilizzo dello stesso bene si procede, fermi restando gli eventuali diritti di prelazione previsti dalla legge, all'esperimento di licitazione privata tra i

soggetti richiedenti. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo stimato per la concessione del bene e con le altre regole indicate nella lettera d'invito. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere ai soggetti che le hanno presentate un'offerta migliorativa. Ove i predetti soggetti siano tutti presenti alla seduta di gara, le offerte migliorative possono essere richieste ed eventualmente raccolte nel corso della seduta stessa. In assenza di offerte migliorative si procede ad estrazione a sorte.

5. Il procedimento di cui al comma 3 può essere avviato dal competente Dipartimento anche d'ufficio indipendentemente dalla presenza di istanze di concessione, ove vi siano beni che l'Amministrazione ritiene opportuno concedere in uso.

6. Non si dà luogo all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica nei seguenti casi:

a) qualora il richiedente sia un soggetto pubblico ed il bene sia richiesto per il perseguimento di finalità istituzionali proprie del medesimo soggetto, che dichiara di voler gestire o utilizzare il bene in via diretta, con esclusione di affidamenti a terzi in qualsiasi forma;

b) quando alla scadenza del termine indicato nell'avviso non siano pervenute altre domande per la concessione in uso del bene oggetto dell'istanza principale;

c) quando il soggetto richiedente e/o almeno uno di quelli concorrenti appartengano alle categorie di cui all'art. 9, comma 1, e intendano utilizzare il bene per l'esercizio di attività di cui al comma 2 del predetto articolo. In tal caso la scelta del soggetto concessionario ha luogo sulla base dei criteri di cui alla lettera d);

d) in caso di canone annuale inferiore o uguale a € 5.000,00. In tali casi la scelta del soggetto concessionario ha luogo tenendo conto, in ordine decrescente di importanza, dei seguenti elementi:

- natura di ente pubblico;
- grado di utilità e/o interesse, in relazione alle finalità istituzionali della Regione Calabria, dell'attività che si intende realizzare;
- possibilità di fruizione pubblica o collettiva dei servizi offerti;
- livello di affidabilità, per esperienze acquisite e professionalità possedute, del soggetto richiedente;
- livello di radicamento del soggetto richiedente sul territorio regionale.

e) quando il richiedente o concorrente sia un soggetto pubblico che, pur intendendo utilizzare il bene per attività differenti da quelle indicate al comma 2 dell'art. 9, manifesti la volontà di destinarne i proventi per finalità ricomprese tra quelle di cui al medesimo comma.

In tal caso al concessionario, previa predisposizione di un programma delle attività e di successiva acquisizione di un rendiconto annuale sull'utilizzo dei proventi, potrà essere applicato un canone ricognitorio.

Art. 3. Rilascio, rinnovo e cauzione.

1. La concessione è rilasciata dal dirigente competente con provvedimento di cui è parte integrante e sostanziale la relazione di stima del canone concessorio. L'immissione nel possesso del bene da parte del concessionario deve risultare da processo verbale di consegna da redigersi a cura del Servizio competente entro sessanta giorni dalla data dell'atto di concessione. Analogo processo verbale è redatto all'atto della riconsegna del bene da parte del concessionario alla scadenza ovvero alla revoca della concessione.

2. Le concessioni non possono essere oggetto di rinnovo tacito.

3. L'atto di concessione prevede per i canoni ordinari di importo annuo superiore a € 350,00, a garanzia del puntuale rispetto di ogni obbligo da parte del concessionario, una cauzione infruttifera pari ad almeno due annualità del canone dovuto. La cauzione deve essere prestata contestualmente al rilascio dell'atto di concessione, nelle seguenti forme:

- deposito in contanti presso il tesoriere della Regione Calabria;
- versamento sul conto corrente postale della Regione Calabria;
- garanzia fideiussoria bancaria, o polizza fideiussoria assicurativa, rilasciata in favore della Regione Calabria senza condizioni e vincoli ed escutibile a prima richiesta.

4. Al fine di meglio tutelare il patrimonio e demanio regionale, potrà essere richiesta una polizza assicurativa contro eventuali danni che potrebbero essere arrecati all'immobile, nonché per danni derivanti da incendi, fulmini e perimento totale o parziale dell'immobile, per un importo adeguato al valore dell'immobile, ferma restando la responsabilità personale del concessionario.

5. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile, una ipotesi di responsabilità civile verso terzi connessa alla attività del concessionario, questi è tenuto a produrre al Servizio competente, prima del rilascio dell'atto di concessione, una polizza di responsabilità civile conforme alle indicazioni fornite dal Servizio stesso in ordine alla fattispecie da assicurare ed ai relativi massimali.

Art. 4. Obblighi del concessionario.

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 1992, l'atto di concessione pone a carico del concessionario:

- il pagamento del canone di concessione alle scadenze stabilite;
- le spese inerenti la manutenzione ordinaria e la vigilanza del bene;
- le spese inerenti la manutenzione straordinaria del bene qualora il canone annuo di concessione sia superiore a € 500,00;
- il pagamento delle utenze;
- il pagamento dell'I.C.I. per come previsto dal decreto legislativo n. 504/1992;
- l'obbligo di accettazione del bene nelle condizioni di fatto in cui si trova, lasciando esente l'Amministrazione regionale da qualsiasi onere e responsabilità;
- il pagamento delle spese relative alle attività di stima del valore del bene effettuate dai soggetti allo scopo convenzionati con l'Amministrazione regionale;
- la restituzione del bene nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- l'obbligo di utilizzo del bene con le modalità e secondo le finalità indicate nell'atto di concessione;
- l'obbligo di consentire eventuali visite di sopralluogo dirette a verificare il rispetto delle disposizioni dell'atto di concessione;
- il divieto assoluto di affidare in subconcessione o comunque di consentire a terzi l'utilizzo del bene a qualsiasi titolo e in qualunque forma.

Art. 5. Durata.

1. La durata delle concessioni non può essere, di norma, inferiore ad un anno e superiore a quattro anni. Può essere estesa fino a dieci anni nel caso di concessione in favore di enti pubblici o comunque per l'esercizio di un pubblico servizio, ovvero in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente e tenuto conto degli oneri da sostenere per il ripristino o la bonifica del bene.

2. Alla scadenza della concessione le eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio regionale, salvo il diritto del concedente di richiedere la riduzione in pristino.

Art. 6. Decadenza.

1. L'atto di concessione deve prevedere specifiche clausole di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata del bene libero da persone e cose, in relazione ai seguenti inadempimenti:

- mancato pagamento del canone oltre 3 mesi dalla scadenza;
- mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- mutamento non autorizzato delle finalità di utilizzo stabilite nell'atto di concessione;
- mancata esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto della concessione;
- esecuzione di innovazioni e/o addizioni al bene oggetto di concessione senza autorizzazione della Regione o, anche se autorizzate, realizzate in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

2. Al concessionario decaduto non spetta alcun rimborso delle opere eseguite, né per le spese sostenute per l'esercizio della concessione medesima.

Art. 7. Revoca.

1. L'Amministrazione regionale può disporre in qualsiasi momento, con un preavviso di tre mesi, la revoca della concessione per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

Art. 8. Canoni ordinari.

1. Il canone di concessione, fatto salvo quanto previsto al comma 2, corrisponde a quello di mercato, in relazione al beneficio economico che se ne può trarre, ed il relativo importo è stabilito in termini percentuali rispetto al valore commerciale del bene concesso in uso, sulla base dei seguenti parametri minimi che potranno essere variati in aumento in relazione a particolari caratteristiche del bene oggetto della concessione:

- a) rendimento lordo dei BOT a 12 mesi nel caso di concessioni di durata non superiore ai 2 anni;
- b) rendimento lordo dei BPT a tre anni nel caso di concessioni di durata superiore ai 2 anni e non superiore ad anni 4;
- c) rendimento lordo dei BPT a tre anni, maggiorato dello 0,50% nel caso di concessioni di durata superiore ai 4 anni.

2. Il canone è determinato sulla base di una perizia di stima redatta dal Servizio competente ovvero, quando ciò non risulti possibile in relazione ai carichi di lavoro esistenti, dall'Agenzia del Territorio o da altri soggetti indipendenti convenzionati con l'Amministrazione regionale. In ogni caso il canone annuo non può essere inferiore a € 300,00.

3. La stima del valore commerciale deve far riferimento, anche se non in modo esclusivo, alla vigente destinazione del bene e agli utilizzi che se ne intendono fare.

Art. 9. Canoni ricognitori.

1. In luogo del canone ordinario, l'Amministrazione regionale può applicare un canone di concessione ricognitorio quando il concessionario rientri tra le seguenti categorie di soggetti:

- a) enti pubblici;
- b) associazioni, fondazioni, organizzazioni di utilità sociale e altre istituzioni con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'articolo 12 del codice civile, purché senza fini di lucro;

c) associazioni non riconosciute, disciplinate dall'articolo 36 del codice civile, dal cui statuto sia possibile desumere in modo inequivocabile l'assenza totale di finalità lucrative;

d) altri enti o organismi non rientranti tra quelli di cui alle lettere precedenti la cui attività presenti caratteristiche di interesse regionale o sociale, sempre che operino senza fine di lucro.

2. I canoni ricognitori possono applicarsi nei confronti dei soggetti indicati al comma 1, esclusivamente nel caso in cui il bene oggetto di concessione sia utilizzato per svolgere un'attività diretta al perseguimento delle finalità istituzionali proprie del soggetto richiedente e rientrante tra le seguenti tipologie:

- a) attività di tutela dell'ambiente e delle specie animali;
- b) attività di educazione;
- c) attività culturali o scientifiche;
- d) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- e) attività di assistenza sociale e socio-sanitaria;
- f) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo;
- g) attività di protezione civile.

3. Il canone ricognitorio è calcolato ed applicato nei seguenti termini:

- soggetti rientranti tra quelli di cui alle lettere a) e b), del comma 1: canone annuo pari al 20% dell'importo del canone ordinario;
- soggetti rientranti tra quelli di cui alla lettera c), del comma 1: canone annuo pari al 40% dell'importo del canone ordinario;
- soggetti rientranti tra quelli di cui alla lettera d), del comma 1: canone annuo pari al 70% dell'importo del canone ordinario.

4. I parametri percentuali potranno essere variati in aumento in relazione a particolari caratteristiche del bene oggetto della concessione.

Art. 10. Indennità di attraversamento.

1. Nel caso d'attraversamento di beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile regionale, l'importo dell'indennità sostitutiva del canone annuo di concessione è commisurato alla superficie effettivamente occupata, espressa in metri quadrati o metri lineari, con arrotondamento all'unità superiore, secondo le tariffe indicate nella tabella seguente:

- Condotture sotterranee per la distribuzione d'acqua potabile, gas, energia elettrica, linee telefoniche sotterranee, camerette d'ispezione, intercapedini, contenitori sotterranei di cavi, ed altri simili manufatti simili: € 5,00 al metro lineare o frazione;
- Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche aeree ed altri manufatti simili: € 5,00 al metro lineare o frazione;
- Pozzetti, cabine telefoniche ed elettriche, botole, tombini, griglie e qualsiasi altro manufatto posto sul suolo: € 6,50 al metro quadro o frazione;
- Sostegni di lampade per l'illuminazione stradale o di linee elettriche, telefoniche o telegrafiche: € 30,00 ciascuno;
- Tralicci d'elettrodotto: € 200,00 ciascuno.

2. Le indennità di cui al comma 1 potranno essere variate in aumento in relazione a particolari caratteristiche del bene oggetto della concessione.

Art. 11. Utilizzatori senza titolo.

1. Agli effetti del presente regolamento sono utilizzatori senza titolo i soggetti che, in assenza di provvedimento di concessione, utilizzano di fatto beni o porzioni di beni rientranti tra quelli indicati all'art. 1.

Il Dipartimento competente, avvalendosi anche dell'Avvocatura regionale, attiva le procedure coattive di recupero della disponibilità del bene demaniale o patrimoniale indisponibile, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Art. 12. Disposizioni comuni.

1. Gli importi dei canoni sia ordinari che ricognitori sono adeguati automaticamente ogni anno sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati o d'altro analogo indice che sostituisca quest'ultimo.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Calabria.