



REGIONE CALABRIA

REGOLAMENTO REGIONALE

**REGOLAMENTO DI DISCIPLINA
DELL'USO IN CONCESSIONE, LOCAZIONE O AD ALTRO TITOLO,
DI BENI IMMOBILI DELLA REGIONE CALABRIA.**

Approvato dalla Giunta regionale
nella seduta del 30 marzo 2017

Si assegna il numero 6 della serie dei
Regolamenti regionali dell'anno 2017

LA GIUNTA REGIONALE

ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

emana

Il seguente regolamento:

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1– Oggetto.

1. Il presente regolamento disciplina i procedimenti per il rilascio in concessione amministrativa o in locazione o ad altro titolo, ai sensi della Legge regionale 26 agosto 1992 n. 15 e successive modifiche e integrazioni, di beni immobili di proprietà della Regione Calabria in favore di soggetti terzi, pubblici e privati, nel rispetto dei principi di economicità e razionalità della gestione patrimoniale, di trasparenza e di omogeneità dell'azione amministrativa.
2. I beni di cui al comma 1 sono quelli classificati come demaniali o patrimoniali ai sensi degli articoli 822 e seguenti del codice civile e dell'articolo 1 della Legge regionale 26 agosto 1992 n. 15, nonché nel conto generale del patrimonio della Regione Calabria.
3. Sono esclusi dall'oggetto del presente regolamento i beni classificati come demanio marittimo e fluviale con le relative pertinenze.
4. Sono fatte salve le disposizioni statali e regionali concernenti l'uso di determinate categorie di beni demaniali e patrimoniali.

Articolo 2 - Ambito di applicazione.

1. L'uso di beni classificati o classificabili come demaniali o patrimoniali indisponibili è disposto con un provvedimento amministrativo di "concessione", di natura potestativa e a carattere unilaterale, cui consegue una convenzione-contratto che regola i rapporti tra le parti e indica le condizioni e le modalità dell'uso.
2. L'uso o il godimento di beni classificati disponibili è regolato da negozi giuridici di diritto comune (es: locazione, affitto, comodato), salve le disposizioni normative speciali.
3. Non sono consentiti in alcun caso usi difformi dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, salve le deroghe consentite dalla legge, o finalizzati alla realizzazione di attività inquinanti, rumorose e nocive, o ancora usi in qualunque modo lesivi dell'immagine della Regione.

Articolo 3 – Soggetti competenti.

1. L'affidamento in uso o in godimento di beni disponibili, la relativa istruttoria e la stipula dei contratti spettano alla struttura del dipartimento regionale competente sul patrimonio immobiliare.
2. Il rilascio delle concessioni di beni demaniali e patrimoniali indisponibili compete alla predetta struttura, fatta eccezione per i beni della Regione gestiti da enti strumentali o partecipati.
3. Per questi ultimi, al rilascio delle concessioni e alla relativa istruttoria provvedono i soggetti gestori, nel rispetto della disciplina posta dal presente regolamento. Il rilascio è subordinato al nulla osta del dipartimento regionale vigilante, titolare delle funzioni gestite, reso ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 comma 6 bis della Legge regionale 26 agosto 1992 n. 15.

CAPO II CONCESSIONI ONEROSE E LOCAZIONI

Articolo 4 – Procedimento amministrativo.

1. Il beneficiario è individuato in esito a un procedimento avviato su istanza di parte o d'ufficio, nel rispetto dei principi generali di trasparenza, pubblicità, proporzionalità, imparzialità, parità di trattamento, economicità e non discriminazione.

Articolo 5 - Procedimenti ad istanza.

1. Qualsiasi soggetto pubblico o privato che intenda ottenere in uso a qualunque titolo un bene rientrante tra quelli previsti all'articolo 1 deve presentare istanza al Settore regionale competente sul patrimonio immobiliare o, in caso di beni gestiti, al gestore. Nell'istanza sono indicati i dati identificativi del richiedente, i dati identificativi del bene (ubicazione ed estremi catastali), le finalità di utilizzo da perseguire e le certificazioni attestanti il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 8.
2. Ricevuta l'istanza, il responsabile del procedimento verifica che il bene, con riguardo alle sue

dimensioni, caratteristiche e destinazione, non debba essere adibito a sede di uffici regionali o ad altre finalità d'istituto della Regione o di interesse pubblico o utilizzato per esigenze di pubblico servizio; quindi accerta in via preliminare la completezza e regolarità dell'istanza e la sussistenza dei necessari presupposti normativi e tecnici.

3. Se tale accertamento è positivo, il responsabile cura la pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino ufficiale e sul sito internet istituzionale della Regione o del soggetto gestore, nonché all'Albo del comune nel cui territorio è ubicato il bene ed acquisisce le autorizzazioni necessarie in caso di beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
4. L'avviso di cui al comma 3 deve contenere i seguenti elementi:
 - a) estremi identificativi del bene;
 - b) importo stimato del canone;
 - c) termine (di giorni venti), decorrente dalla pubblicazione sul BURC, entro il quale ogni altro soggetto interessato potrà concorrere all'utilizzo del medesimo bene oppure formulare osservazioni e opposizioni alla procedura, che verranno tenute in conto nel provvedimento finale.
5. Se vi sono domande concorrenti, fermi restando gli eventuali diritti di prelazione previsti dalla legge (ivi comprese le prelazioni previste per gli usi agricoli), si ricorre all'esperimento di procedura ristretta con invito a tutti i soggetti richiedenti: in tali casi la scelta del beneficiario avviene secondo il metodo delle offerte segrete e sulla base del criterio del massimo rialzo da confrontarsi con il canone annuo di concessione o locazione; per offerte di pari importo viene richiesta agli interessati un'offerta segreta migliorativa entro il termine perentorio di dieci giorni e in mancanza di offerte migliorative si procede ad estrazione a sorte in seduta pubblica.
6. Non si dà luogo all'espletamento di procedura comparativa nei seguenti casi:
 - a) se il richiedente o il concorrente è un ente pubblico territoriale o una amministrazione pubblica che intenda utilizzare il bene per il perseguimento di propri fini istituzionali, purché in via diretta (con esclusione di affidamenti a terzi, di qualsiasi natura e forma);
 - b) quando alla scadenza del termine indicato nell'avviso non siano pervenute altre domande concorrenti con l'istanza principale;
 - c) in caso di richiesta unica o concorrente di un soggetto che appartenga alle categorie di cui all'articolo 13, comma 1 e persegua le finalità di utilizzo indicate al comma 2 del medesimo articolo.

Articolo 6- Procedimenti d'ufficio.

1. Il procedimento può essere avviato anche d'ufficio, ove vi siano beni che l'Amministrazione o il gestore vuole concedere in uso nell'ambito dei propri programmi annuali di valorizzazione del patrimonio regionale.
2. In tali ipotesi, il responsabile del procedimento provvede all'avviso informativo ai sensi dell'articolo 5, commi 3 e 4 e, se necessario, acquisisce le autorizzazioni prescritte per i beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Articolo 7- Preferenze tra richieste o adesioni concorrenti.

1. Nei procedimenti avviati ad istanza o d'ufficio, se ci sono richieste o adesioni concorrenti tra i soggetti di cui all'articolo 5, comma 6 lettere a) e c), la scelta del beneficiario avrà luogo a favore dell'ente pubblico territoriale e, fra più enti pubblici e/o amministrazioni pubbliche, secondo il criterio di prossimità.
2. Se concorrono solo i soggetti di cui alla lettera c), la scelta avrà luogo tenendo conto, in ordine decrescente di importanza, dei seguenti elementi:
 - a) grado di utilità e/o interesse, in relazione alle finalità istituzionali della Regione, dell'attività che si intende realizzare;
 - b) possibilità di fruizione pubblica o collettiva dei servizi offerti;
 - c) livello di affidabilità, per esperienze acquisite e professionalità possedute, del soggetto richiedente;
 - d) livello di radicamento del soggetto richiedente sul territorio regionale.

Articolo 8- Requisiti del richiedente o dell'assegnatario.

1. In allegato all'istanza l'interessato deve produrre autocertificazione ai sensi del Decreto del

Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 che attesti il ricorrere – all'atto della domanda – delle seguenti condizioni:

- a) di non avere riportato condanna penale passata in giudicato, né essere destinatario di sentenza ai sensi dell'articolo 444 c.p.p., per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per reati finanziari;
 - b) di non versare in stato di fallimento, o liquidazione, o amministrazione controllata o concordato preventivo e di non essere destinatario di un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni e di sospensione dell'attività commerciale;
 - c) di non aver subito protesti per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi tre anni dalla data dell'avviso;
 - d) di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale o legale;
 - e) di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione vigente, nazionale e regionale;
 - f) di non aver subito procedimenti per false dichiarazioni fornite ad una pubblica amministrazione;
 - g) in caso di rapporto di concessione o locazione in corso o pregresso con la Regione Calabria, di non essere in condizioni di morosità nel pagamento del canone e/o delle spese condominiali e utenze.
2. Nei procedimenti avviati d'ufficio, su richiesta del responsabile del procedimento, l'assegnatario produce tali autocertificazioni ai fini della stipula del contratto.
 3. Gli enti pubblici sono esenti, come per legge, dal presentare la predetta autocertificazione.

Articolo 9- Rilascio, rinnovo dei provvedimenti, cauzione e polizze.

1. Ad istruttoria ultimata, la struttura competente, o il gestore, predispose lo schema di atto di concessione del bene o di sua assegnazione in locazione o ad altro titolo, con lo schema di contratto allegato, inviandoli al beneficiario per l'accettazione scritta che dovrà essere depositata insieme alle polizze e alla cauzione di cui al successivo comma 4, entro un termine non superiore a trenta giorni.
2. L'assegnazione, assentita dall'interessato, è disposta con decreto del Dirigente del settore competente o, in caso di beni gestiti, con provvedimento del gestore.
3. L'atto di cui al comma 1 indica:
 - a) il bene, identificato con gli estremi catastali e descritto adeguatamente;
 - b) la durata e la finalità della assegnazione;
 - c) il canone e le modalità di pagamento;
 - d) i dati identificativi del destinatario;
 - e) le eventuali opere autorizzate;
 - f) il termine per la sottoscrizione del contratto;
 - g) la bozza di convenzione-contratto allegata e contestualmente approvata;
 - h) il procedimento seguito (dalla pubblicazione dell'avviso alla selezione effettuata o comunque al criterio di scelta adottato) e gli ulteriori elementi previsti dall'articolo 14, comma 2, della Legge regionale 26 agosto 1992 n. 15;
 - i) gli eventuali pareri, nulla-osta, autorizzazioni rilasciati ai sensi delle leggi vigenti.
4. E' fatto obbligo al destinatario del provvedimento di presentare, prima della sottoscrizione del contratto:
 - a) una polizza assicurativa contro eventuali danni che potrebbero derivare all'immobile, nonché per danni da incendi, fulmini e perimento totale o parziale del bene, di importo adeguato al valore dell'immobile, ferma la responsabilità personale del concessionario;
 - b) una polizza di responsabilità civile conforme alle indicazioni fornite dalla struttura in ordine alle fattispecie da assicurare e ai relativi massimali.
5. I soggetti privati sono tenuti a presentare, oltre alle polizze di cui al comma 4, una cauzione infruttifera pari ad almeno due annualità del canone dovuto, in una delle seguenti forme:
 - a) deposito in contanti presso il Tesoriere regionale;
 - b) versamento sul conto corrente postale della Regione Calabria;
 - c) garanzia fideiussoria bancaria, o polizza fideiussoria assicurativa, rilasciata in favore della Regione Calabria senza condizioni e vincoli ed escutibile a prima richiesta.
6. Successivamente si procede alla stipula del contratto, repertoriato e registrato come per legge.

7. Su richiesta dell'interessato che rappresenti particolari esigenze, il Dirigente del settore competente o il gestore può consentire, riconoscendone la necessità ed urgenza, l'immediata occupazione del bene, nonché l'esecuzione dei lavori autorizzati dalla proprietà e approvati dalle autorità preposte, a rischio e a spese del richiedente. In tali casi, quest'ultimo si obbliga all'osservanza delle condizioni che verranno stabilite nel verbale di consegna provvisoria, redatto nell'occasione. Qualora la concessione o locazione non vada a buon fine, l'Amministrazione o il gestore può imporre al richiedente la riduzione in pristino delle opere eseguite.
8. I rapporti concessori o locativi non possono in nessun caso essere fatti oggetto di rinnovo tacito.
9. Per il rinnovo dei rapporti di concessione o di locazione o di uso ad altro titolo di beni regionali si osserva il procedimento previsto all'articolo 5, salve eventuali ipotesi di prelazione ai sensi di legge. In caso di domande concorrenti, a parità di condizioni costituisce titolo preferenziale la qualità di precedente concessionario o locatario, purché non inadempiente.

Articolo 10- Obblighi e divieti per l'assegnatario.

1. E' fatto obbligo al destinatario del provvedimento:
 - a) di corrispondere i canoni alle scadenze stabilite nel contratto, nonché le utenze e tutte le imposte e tasse gravanti sul bene;
 - b) di sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e munirsi a tal fine delle necessarie autorizzazioni di legge, ivi comprese quelle per l'agibilità e sicurezza dell'immobile, indicando all'Amministrazione o al gestore gli elementi indispensabili per il reperimento della relativa documentazione;
 - c) di accettare il bene nelle condizioni di fatto in cui si trova, lasciando esente l'Amministrazione regionale o il gestore da qualsiasi onere e responsabilità e restituirlo, a fine rapporto, nella sua integrità salvo il normale deperimento d'uso;
 - d) di utilizzare il bene con le modalità e secondo le finalità indicate nell'atto di assegnazione;
 - e) di garantire la custodia e vigilanza del bene;
 - f) di consentire eventuali visite di sopralluogo dell'Amministrazione regionale o del gestore, dirette a verificare il rispetto delle disposizioni dell'atto di concessione o locazione.
2. E' fatto divieto al destinatario del provvedimento di affidare in subconcessione o comunque di consentire a terzi l'utilizzo del bene a qualsiasi titolo ed in qualunque forma.

Articolo 11 – Durata del rapporto concessorio e locativo.

1. La durata della concessione in uso di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è fissata per ogni singolo rapporto, in relazione all'attività da svolgersi, alle eventuali opere da realizzare e alle finalità da perseguire. In ogni caso, non può essere inferiore ad un anno e superiore a dieci anni.
2. In caso di concessione migliorativa, se il concessionario assume l'obbligo di eseguire lavori di ristrutturazione, recupero, restauro conservativo, adeguamento del bene concesso o dell'attuazione di specifici progetti di valorizzazione, la durata della concessione può estendersi sino ad un massimo di venti anni.
3. Alla scadenza della concessione, gli eventuali interventi migliorativi sul bene, anche se autorizzati, non danno diritto a rimborsi o indennizzi al concessionario. Le addizioni o migliorie apportate sono acquisite di diritto e gratuitamente alla proprietà, salva la facoltà dell'amministrazione di chiederne la restituzione in pristino a cura e a spese del responsabile, se non diversamente previsto nell'atto concessorio. Gli interventi non migliorativi reputati dannosi, o comunque eseguiti senza autorizzazione o in difformità dalle norme di settore, devono essere rimossi dal responsabile entro il termine assegnatogli, fatta salva la decadenza dal rapporto.
4. Alla scadenza del termine, inoltre, la concessione si intende cessata di pieno diritto, senza necessità di diffida o di costituzione in mora da parte della struttura competente, con l'obbligo del concessionario di riconsegnare il bene secondo le modalità di rilascio previste dall'articolo 21.
5. La durata dei contratti di locazione ad uso di civile abitazione o ad uso diverso, nonché dei contratti di concessione o di affitto in materia agraria, è stabilita in applicazione delle vigenti disposizioni legislative.
6. Il rapporto di concessione o locazione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto o dalla diversa data indicata nel contratto.

Articolo 12 – Canoni concessori e locativi ordinari

1. Il canone di concessione o di locazione è determinato, di regola, sulla base di una perizia di stima redatta dalla struttura regionale competente sul patrimonio immobiliare o, in caso di beni gestiti, dal gestore con riferimento ai valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato immobiliare-quotazioni immobiliari", assumendo quale parametro di riferimento (canone) la media dei valori per locazione individuati in relazione alla tipologia degli immobili e alla fascia o zona omogenea sulla scorta dell'ultimo semestre di rilevazione. Per il calcolo dei canoni relativi ai terreni ad uso agricolo si fa riferimento al V.A.M. (valore agricolo medio) previsto nelle apposite tabelle, fatto salvo il calcolo dei canoni in materia di fondi rustici.
2. Quando, in relazione ai carichi di lavoro o per le peculiarità dell'immobile, non sia possibile eseguire la valutazione d'ufficio, alla stima provvede l'Agenzia delle Entrate previo conferimento di incarico e sulla base di apposita convenzione.
3. Il canone annuo ordinario non può comunque essere inferiore ad € 500,00;
4. Il canone viene aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione su base ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati relativo all'anno precedente, salvo che la totalità dei canoni venga corrisposta in unica soluzione all'atto della stipula contrattuale. Per le locazioni ad uso diverso da quello abitativo vale il limite dell'aggiornamento fino al 75% ai sensi della legge in materia.
5. In caso di concessioni migliorative, ove il concessionario sia autorizzato ad effettuare lavori di ristrutturazione, recupero, restauro conservativo e adeguamento a norma del bene, il costo dei lavori può essere detratto dal canone dovuto nella misura massima dell'80%, a consuntivo.

Articolo 13- Canoni concessori e locativi agevolati.

1. In luogo del canone ordinario, l'amministrazione o il gestore applica un canone agevolato quando il beneficiario rientri tra le seguenti categorie:
 - a) enti pubblici territoriali e amministrazioni pubbliche;
 - b) enti pubblici non territoriali;
 - c) 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;
 - d) 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;
 - e) 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. Tali canoni possono applicarsi nei confronti di tutti i soggetti indicati al comma 1, esclusivamente se il bene oggetto di concessione venga utilizzato per svolgere un'attività diretta al perseguimento delle finalità istituzionali proprie del 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 sociali o di assistenza sociale e socio-sanitaria;
 - f) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo;
 - g) attività di protezione civile.
3. Nelle ipotesi previste ai commi 1 e 2, l'ammontare del canone è calcolato ed applicato nei seguenti termini:
 - a) soggetti rientranti tra quelli di cui alle lettere a) del comma 1: riduzione fino al 70% dell'importo del canone ordinario;
 - b) soggetti rientranti tra quelli di cui alla lettere b) del comma 1: riduzione fino al 50% dell'importo del canone ordinario;
 - c) soggetti rientranti tra quelli di cui alle lettere c),d), e) del comma 1: riduzione fino al 40% dell'importo del canone ordinario.
4. L'importo del canone agevolato non può comunque essere inferiore ad € 300,00 annui.
5. Resta fermo l'obbligo per il destinatario del provvedimento di provvedere, prima della stipula del contratto, al deposito delle polizze e, per gli enti privati, della cauzione, nei termini e secondo le modalità previste all'articolo 9, comma 4.

Articolo 14 –Cause di estinzione del rapporto di locazione.

1. Il rapporto locativo si estingue di diritto al ricorrere delle seguenti circostanze:
 - a) Morte del conduttore persona fisica, salvo che ricorrano i presupposti di legge per la prosecuzione del rapporto in capo ad altri soggetti;
 - b) Scioglimento della società o estinzione di altra persona giuridica o ente di fatto, salva la facoltà dell'Amministrazione regionale di proseguire il rapporto con il soggetto liquidatore, sussistendone i presupposti di legge;
 - c) Perdita della capacità giuridica del conduttore per interdizione o fallimento, salva in tal caso la facoltà dell'amministrazione o del gestore di proseguire il rapporto con la curatela fallimentare, sussistendone i presupposti di legge;
 - d) Decadenza o revoca della concessione, o risoluzione della locazione, secondo la specifica disciplina prevista nei successivi articoli 15, 16 e 17;
 - e) Recesso del concessionario/conduttore, secondo la specifica disciplina prevista nel successivo articolo 17.
2. L'estinzione è dichiarata con decreto dirigenziale motivato e pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione e nell'Albo pretorio del comune di ubicazione dell'immobile, oltre che sul BURC come per legge.

Articolo 15- Casi di decadenza dalla concessione.

1. L'Amministrazione, o il gestore, può dichiarare la decadenza del concessionario in relazione ai seguenti inadempimenti:
 - a) mancato pagamento del canone o degli altri oneri previsti nella convenzione quando siano decorsi inutilmente tre mesi dal termine stabilito contrattualmente;
 - b) mutamento sostanziale non autorizzato delle finalità e della destinazione d'uso previsti nell'atto di concessione;
 - c) mancata o difforme esecuzione delle opere di manutenzione previste nell'atto di concessione;
 - d) esecuzione di innovazioni o addizioni al bene oggetto di concessione senza autorizzazione ovvero, in presenza di autorizzazione, realizzazione delle medesime attività in violazione delle norme urbanistiche, edilizie, di tutela paesaggistica e ambientale e, comunque, delle norme speciali di settore;
 - e) inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione o imposti da norme di legge o di regolamenti;
 - f) mancato inizio della concessione nei termini indicati nell'atto di concessione;
 - g) violazione del divieto di subconcessione e/o di cessione a terzi ai sensi dell'articolo 18;
 - h) violazione di leggi e regolamenti inerenti l'attività esercitata sul bene in concessione.
2. In tali casi l'Amministrazione, o il gestore, fissa al concessionario un congruo termine per adempiere, decorso inutilmente il quale sarà avviato il procedimento di decadenza.
3. In ogni caso, la decadenza viene pronunciata a conclusione del procedimento amministrativo avviato ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. e della Legge regionale 4 settembre 2001, n. 19.
4. Il concessionario decaduto non ha diritto ad alcun rimborso per le opere eseguite, né per le spese sostenute; inoltre, risponde per i danni o le spese eventualmente sopportati dalla proprietà o dal gestore.

Articolo 16– Risoluzione della locazione.

1. L'inadempimento degli obblighi nascenti dalla locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine all'utilizzo del bene sono causa di risoluzione del contratto locativo.
2. Il contratto di locazione deve contenere:
 - a) la clausola risolutiva espressa prevista dall'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
 - b) la clausola penale prevista dall'articolo 1382 del codice civile.

Articolo 17 – Revoca della concessione, recesso dalla locazione o dalla concessione.

1. In costanza del rapporto l'Amministrazione, o il gestore, può disporre con proprio atto la revoca della concessione per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, dandone preavviso di tre mesi all'interessato.
2. Se non è diversamente stabilito nel contratto, il concessionario può recedere anticipatamente dal rapporto con preavviso di almeno sei mesi: in tal caso, resta comunque obbligato al pagamento

del residuo importo dovuto per l'annualità di riferimento.

3. Per il recesso dalla locazione si applicano le norme in materia.
4. La revoca della concessione o il recesso, non danno comunque diritto ad indennizzo, salva la restituzione alla controparte della quota non ancora ammortizzata per lavori, nelle ipotesi di concessione migliorativa ai sensi dell'articolo 11, comma 2.

Articolo 18- Destinazione d'uso, divieto di subconcessione o sublocazione.

1. L'immobile concesso o locato deve essere destinato all'uso convenuto contrattualmente, pena la decadenza.
2. E' fatto espresso divieto al concessionario o al conduttore di subconcedere o sublocare l'immobile a terzi, in tutto o in parte, anche temporaneamente, con o senza corrispettivo, pena la decadenza, salvo il preventivo assenso scritto dell'amministrazione o del gestore. In tal caso, il cedente non è comunque liberato dalle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto ove il terzo ceduto non vi adempia.

Articolo 19 - Subingresso nella concessione o locazione.

1. Può essere disposto il subingresso nella concessione o nella locazione nei seguenti casi:
 - a) morte del concessionario o del conduttore: il subentro è in favore degli eredi o congiunti entro il quarto grado che ne facciano richiesta entro sei mesi dalla verifica dell'evento;
 - b) cessione d'azienda o di ramo d'azienda, ovvero trasferimento, fusione, scissione, trasformazione di azienda: il subentro è in favore del nuovo soggetto che eserciti l'attività in relazione alla quale sia stata disposta la concessione o locazione e che ne faccia richiesta entro sei mesi dall'evento;
 - c) nelle concessioni per usi agricoli, in favore dei subentranti ai sensi delle leggi in materia.
2. Il subingresso è approvato dall'Amministrazione o dal gestore con proprio provvedimento in esito all'istruttoria condotta sulla richiesta. L'approvazione è subordinata alla sussistenza, in capo al subentrante, dei requisiti previsti all'articolo 8.
3. Il nuovo concessionario o conduttore è tenuto all'espressa accettazione, senza riserve, di tutte le clausole contenute nell'originario atto concessorio o nel contratto locativo.
4. Il rinnovo del rapporto alla scadenza è disciplinato ai sensi dell'articolo 9 comma 8 del presente regolamento.

Articolo 20 – Spese di istruttoria e varie.

1. Le spese per l'istruttoria, in quota fissa di € 100,00, sono corrisposte dall'assegnatario al momento della stipula del contratto.
2. Le spese di redazione della perizia tecnica (articolo 12 comma 2) e di ogni altra natura derivanti dalla concessione o locazione, ivi comprese quelle di registrazione del relativo contratto, sono a carico dell'assegnatario.

Articolo 21 – Consegna e rilascio dell'immobile.

1. L'immobile concesso o locato viene consegnato dopo la sottoscrizione del contratto, previo sopralluogo effettuato dalla Proprietà o dal gestore in contraddittorio con l'interessato. In occasione della consegna viene redatto il relativo verbale, sottoscritto dalle parti; in casi di particolare urgenza e necessità può essere disposta la consegna anticipata del bene ai sensi dell'articolo 9, comma 6.
2. Alla scadenza del rapporto, naturale o volontaria, nonché nei casi previsti agli articoli 15, 16 e 17, il bene deve essere riconsegnato libero da persone/cose e in buono stato d'uso e di manutenzione. In tale occasione è redatto apposito verbale con l'indicazione di eventuali danni accertati, che comportano l'obbligo risarcitorio per il concessionario/conduttore. La normale usura dell'immobile, secondo l'utilizzo concreto, non è considerata danno.
3. Al termine del rapporto viene restituita, su richiesta dell'assegnatario, la cauzione versata, previo l'accertamento del regolare adempimento degli obblighi contrattuali.
4. In caso di ritardata riconsegna dell'immobile, si applicano le disposizioni dell'articolo 25.

CAPO III

Altri usi dei beni immobili di proprietà regionale

Articolo 22 – Attraversamento di beni immobili di proprietà regionale

1. Rimane soggetto alle disposizioni di leggi speciali di settore l'attraversamento oneroso di beni immobili di proprietà regionale con cavidotti, condotte, metanodotti, linee elettriche, telefoniche o altri simili manufatti di interesse pubblico, sia interrati che aerei, nonché la determinazione dell'indennità o, nei casi in cui è previsto, del canone annuo. Ove non diversamente stabilito per legge, tale corrispettivo è determinato in misura pari a € 6,50/mq o € 5,00/ml.
2. Fuori dai casi del comma 1, gli attraversamenti di beni immobili di proprietà regionale che non pregiudichino la loro destinazione a finalità di pubblico interesse sono autorizzati, su richiesta dell'interessato, ai sensi dell'articolo 9 comma 2, con provvedimento della struttura competente o, in caso di beni gestiti, del gestore.
3. Gli attraversamenti di cui al comma 2 sono soggetti al pagamento di una indennità:
 - a) commisurata alla superficie effettivamente occupata, espressa in metri quadrati e, per le linee aeree, in metri lineari, oltre le fasce di rispetto ai sensi di legge;
 - b) determinata secondo le tariffe di cui all'allegata tabella A);
 - c) corrisposta *una tantum*.
4. E' in facoltà dell'Amministrazione o del gestore applicare una variazione in aumento delle indennità di cui al comma 3 in relazione a particolari caratteristiche del bene.
5. La durata degli attraversamenti di cui al comma 2 è fissata per ogni singolo rapporto, in relazione all'attività da svolgersi e alle esigenze da realizzare o finalità da perseguire; in ogni caso, non può essere inferiore ad un anno nè superiore a dieci anni.
6. Il provvedimento con cui si autorizza l'attraversamento ai sensi del comma 2 è seguito dalla stipula del contratto che regola i termini, le condizioni e le modalità di svolgimento del rapporto anche in relazione alla particolare natura dell'utilizzo effettuato. L'utilizzatore, se trattasi di soggetto privato, è tenuto, prima della stipula del contratto, alla produzione delle autocertificazioni di cui all'articolo 8 e delle polizze previste all'articolo 9, comma 4 lettere b) e c).
7. Fatto salvo quanto previsto nel libro III, titolo VI, capo II, sezione IV, del codice civile, le disposizioni del presente articolo si applicano al passaggio su beni immobili di proprietà regionale.

Articolo 23 – Concessioni occasionali

1. I beni del demanio e del patrimonio della Regione possono essere oggetto di uso temporaneo ed esclusivo, a titolo oneroso, per esigenze contingenti e occasionali del richiedente, che non comportino modifiche o alterazioni dello stato dei luoghi.
2. Sono concessioni occasionali quelle limitate a brevi periodi di tempo, da un minimo di 24 ore a un massimo di un anno (a mero titolo di esempio: mostre, fiere, congressi, etc.).
3. L'istanza per la concessione, proposta almeno trenta giorni prima dell'effettiva occupazione, deve indicare:
 - a) i dati identificativi del richiedente (persona fisica, giuridica o ente di fatto);
 - b) i dati identificativi del bene (ubicazione ed estremi catastali) e gli spazi, espressi in metri quadrati, che si intendono utilizzare;
 - c) le finalità e la durata dell'uso.
4. A seguito della istanza la struttura competente, o il gestore, pubblica l'avviso sul BURC, sul sito internet della Regione Calabria o dell'ente gestore nonché nell'Albo pretorio del comune ove è sito l'immobile per eventuali opposizioni, che dovranno pervenire entro e non oltre dieci giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale. Non si dà luogo alla pubblicazione per concessioni inferiori a un mese o nei casi di urgenza rappresentati nell'atto concessorio.
5. La richiesta è accolta o rigettata con provvedimento motivato, entro trenta giorni dalla sua presentazione.
6. Il canone di concessione è determinato in relazione al tempo dell'occupazione, nei seguenti termini:
 - a) per concessioni fino a trenta giorni: quota fissa di € 100,00 da uno a tre giorni; quota fissa di € 200,00 da quattro a trenta giorni;
 - b) per concessioni di durata superiore a trenta giorni e inferiore a un anno: quota fissa di € 200,00 + 3,00 € per ciascun giorno ulteriore;
 - c) per concessioni pari a un anno: canone ai sensi degli articoli 12 e 13.
7. Nell'atto di concessione e nel relativo disciplinare, sottoscritto tra le parti, sono indicati gli obblighi del concessionario, in particolare:

- a) corrispondere il canone nei termini e modi stabiliti;
 - b) consentire in qualunque momento gli accessi della proprietà ai luoghi;
 - c) richiedere l'autorizzazione della proprietà per qualunque variazione dei luoghi;
 - d) manlevare la proprietà da qualunque responsabilità per danni, furti, sinistri, danneggiamenti all'immobile e alle strutture ivi presenti, anche se appartenenti al concessionario, nonché da responsabilità per danni ai terzi.
8. Al concessionario è fatto divieto di cedere a terzi, a qualunque titolo, la concessione.
 9. L'inosservanza degli obblighi del concessionario o del divieto di cessione è causa immediata di decadenza, dichiarata con provvedimento amministrativo.
 10. La rinuncia alla concessione, comunicata per iscritto, obbliga il concessionario allo sgombero dell'immobile da persone o cose e al ripristino dello stato dei luoghi: in tal caso, se la rinuncia dipende da fatti o motivi non imputabili all'Amministrazione, il concessionario non ha diritto al rimborso del canone eventualmente versato.
 11. E' vietato l'utilizzo permanente, in qualunque forma e a qualunque titolo, di beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile. Per i beni disponibili resta applicabile la specifica disciplina vigente.

Articolo 24- Uso gratuito di beni immobili

1. I beni immobili del patrimonio disponibile della Regione Calabria possono essere assegnati a titolo gratuito, in comodato o in uso, con provvedimento della Giunta regionale nei seguenti casi:
 - a) in favore di enti pubblici territoriali e di amministrazioni pubbliche, per l'esercizio di finalità d'istituto, anche in condizioni di reciprocità con l'Amministrazione regionale;
 - b) in favore di enti pubblici e privati che, senza scopi di lucro, perseguono finalità statutarie di interesse collettivo e generale.
2. Con il provvedimento di concessione in comodato la Giunta rimette alla competente struttura dipartimentale la stipula del contratto di disciplina dei rapporti tra le parti.
3. L'assegnazione del bene in comodato gratuito non può avere una durata superiore a cinque anni; se per le finalità da perseguire o l'attività da svolgersi o per le eventuali opere da realizzare occorre stabilire una maggiore durata del rapporto, tale termine può essere esteso fino a un limite massimo di dieci anni.
4. Nei casi di assegnazione gratuita, ogni intervento di manutenzione, anche straordinaria, dell'immobile nonché le utenze, imposte e tasse sono a carico dell'utilizzatore.
5. Per quanto non diversamente disciplinato nel presente articolo, all'uso gratuito si applicano, ove compatibili, le disposizioni del capo II del presente regolamento concernenti, in particolare: le polizze di responsabilità civile e per i danni all'immobile (articolo 9 comma 4 lett. b) e c), gli obblighi e divieti all'assegnatario (articolo 10), la scadenza del termine e il rinnovo (articolo 11), l'estinzione del rapporto, la decadenza o risoluzione e il recesso (articoli 14-17), il divieto di subconcessione (articolo 18), le spese (articolo 20), la consegna e il rilascio dell'immobile (articolo 21).
6. Per l'assegnazione di alloggi a custodi per l'adempimento di un pubblico servizio si applica l'articolo 16 della Legge regionale 26 agosto 1992 n. 15.

Articolo 25 – Occupazione senza titolo di beni demaniali e patrimoniali.

1. L'occupazione e l'utilizzo di beni del demanio e del patrimonio indisponibile della Regione in assenza di titolo giuridico comporta il pagamento, a carico del responsabile, di una indennità pari al canone ordinario applicabile, maggiorato del 200%, rapportata alla durata dell'abuso.
2. La maggiorazione è pari al 150% nei casi di occupazione e utilizzo di tali beni in difformità dal titolo posseduto.
3. Se sui beni occupati vengano realizzate opere in violazione delle leggi vigenti in materia edilizia o a tutela dei vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 o di varia altra natura, l'indennità dovuta è commisurata al maggior importo tra il valore di mercato dell'opera e l'indennizzo di cui al precedente comma 1.
4. Per i beni disponibili l'occupazione senza titolo o in sua difformità, ovvero la realizzazione di opere abusive, sono regolate secondo le specifiche norme del codice civile e delle leggi speciali in materia: in particolare, il responsabile è tenuto a corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data di riconsegna, salvo il risarcimento dell'eventuale maggiore danno.

5. Resta ferma, in tutti i casi, la facoltà dell'Amministrazione o del gestore di dare avvio al procedimento di decadenza o risoluzione di cui agli articoli 15 e 16 del presente Regolamento e di agire in giudizio o, laddove consentito, in via di autotutela demaniale per lo sgombero dell'immobile e il ripristino dello stato dei luoghi.

CAPO IV **Norme transitorie**

Articolo 26 – Disposizioni transitorie.

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce integralmente il precedente, n. 4 del 30 luglio 2007 intitolato "*Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali della Regione Calabria*" e si applica ai rapporti giuridici sorti dal giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Calabria.
2. Le concessioni demaniali e patrimoniali già rilasciate sotto il vigore del Regolamento n. 4 del 30 luglio 2007 e in corso, continuano ad essere soggette alla previgente disciplina; l'eventuale loro rinnovo alla scadenza sarà regolato secondo le norme del presente Regolamento.
3. Le istanze di concessione, locazione o uso ad altro titolo di beni immobili in proprietà regionale proposte prima dell'approvazione del presente Regolamento ed in corso d'istruttoria, sono definite ai sensi della nuova disciplina regolamentare.

**ALLEGATO A) ai REGOLAMENTO SUGLI USI A VARIO TITOLO DEI BENI IMMOBILI REGIONALI -
ART. 22-**

**TIPOLOGIE E TARIFFE PER IL CALCOLO DELLE INDENNITA' DI ATTRAVERSAMENTO DEI BENI
IMMOBILI REGIONALI**

SERVITU' DI PASSAGGIO

uso agricolo	superficie fino a 100 mq	€	800,00
	superficie da 101 a 200 mq	€	1400,00
	superficie superiore a 200 mq	€	2000,00
usi diversi	superfici fino a 50 mq	€	3000,00
	superfici da 51 mq in poi	€/mq	15/mq

ATTRAVERSAMENTI CON LINEE AEREE

uso agricolo	canone fisso per derivazione da linea principale	€	300,00
	per ogni palo+canone fisso	€	100,00
	per ogni traliccio + canone fisso	€	200,00
usi diversi	LUNGHEZZA fino a ml 800	€/ml	1500,00
	LUNGHEZZA da ml 801 in poi	€/ml	5,00
	per ogni palo di sostegno	€	200,00
	per ogni traliccio di sostegno	€	400,00

ATTRAVERSAMENTI CON LINEE SOTTERANEE

uso agricolo	canone fisso	€	300,00
usi diversi	canone fisso	€/ml	15,00

ATTRAVERSAMENTI CON CONDOTTE SOTTERANEE

uso agricolo	qualsiasi lunghezza	€	300,00
usi diversi	lunghezza fino a 50 mq	€	600,00

lunghezza da 51 mq	€/mq	15,00
--------------------	------	-------

ATTRAVERSAMENTI CON CONDOTTE DA FONTI DI ENERGIA ALTERNATIVA

lunghezza fino a mq 50	€	1000,00
lunghezza da MQ 51	€/mq	15,00

PIAZZALI O AREE AD USO DIVERSO O LASTRICI SOLARI

SUPERFICIE FINO A 1.000 MQ	€	10,00 X mq
SUPERFICIE S > 1.000 MQ	€	6,00 X mq

CARTELLI PUBBLICITARI

Cartelli pubblicitari e similari	€/mq	200,00
----------------------------------	------	--------

Il canone sarà calcolato moltiplicando le suddette tariffe per il numero di mq, o frazione, della superficie richiesta.

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

Catanzaro, 06 Aprile 2017

OLIVERIO