

Decreto del Presidente della Giunta regionale 23 novembre 2015, n. 7/R.

Regolamento regionale recante: “Disposizioni attuative degli articoli 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale), relativi all’affidamento in concessione, in locazione o in uso gratuito dei beni immobili demaniali e patrimoniali regionali”.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto l’articolo 121 della Costituzione (come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1);

Visti gli articoli 27 e 51 dello Statuto della Regione Piemonte;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Visto il decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;

Vista la legge regionale 23 gennaio 1984, n. 8;

Vista la legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 12-2446 del 23 novembre 2015

E M A N A

il seguente regolamento:

Regolamento regionale recante: “Disposizioni attuative degli articoli 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale), relativi all’affidamento in concessione, in locazione o in uso gratuito dei beni immobili demaniali e patrimoniali regionali”.

SOMMARIO

Capo I Disposizioni generali

Art. 1 (Oggetto)

Art. 2 (Costituzione di diritti personali di godimento su beni immobili regionali)

Art. 3 (Utilizzi non consentiti)

Capo II Concessioni e locazioni a canone ordinario

Art. 4 (Concessioni amministrative di beni)

Art. 5 (Procedimenti per la scelta del concessionario)

Art. 6 (Cauzione)

Art. 7 (Durata della concessione)

Art. 8 (Determinazione del canone di concessione)

Art. 9 (Aggiornamento canone di concessione)
Art. 10 (Rinuncia)
Art. 11 (Subentro e subconcessione)
Art. 12 (Locazioni)
Art. 13 (Procedimento per l'assegnazione in locazione e canone)
Art. 14 (Durata della locazione)
Art. 15 Cauzione
Art. 16 (Destinazione d'uso, divieto di sublocazione e di cessione del contratto)
Art. 17 (Cause di estinzione del rapporto concessorio e locatizio)
Art. 18 (Revoca e decadenza dalla concessione)
Art. 19 (Risoluzione e recesso dal contratto di locazione)
Art. 20 (Manutenzioni, oneri e responsabilità del concessionario e del locatario)
Art. 21 (Trasformazioni dell'immobile)
Art. 22 (Emanazione dell'atto di concessione e stipulazione del contratto di locazione)
Art. 23 (Consegna e rilascio dell'immobile)
Art. 24 (Ritardata restituzione dell'immobile)

Capo III Attribuzioni di immobili regionali in uso gratuito, a canone ricognitorio, a canone agevolato

Art. 25 (Attribuzione di immobili in uso gratuito o a canone ricognitorio)
Art. 26 (Canone ricognitorio)
Art. 27 (Attribuzione in uso di immobili a canone agevolato)

Capo IV Utilizzo di beni di proprietà regionale confiscati alla criminalità organizzata

Art. 28 (Oggetto e finalità)
Art. 29 (Elenco dei beni)
Art. 30 (Beneficiari)
Art. 31 (Concessione in uso dei beni a terzi)
Art. 32 (Procedimento e criteri di assegnazione)
Art. 33 (Obblighi del concessionario)
Art. 34 (Durata della concessione e rinnovo)
Art. 35 (Divieto di subconcessione e di cessione della concessione)
Art. 36 (Controlli)
Art. 37 (Decadenza e revoca)

Capo V Norme transitorie e finali

Art. 38 (Norme regolamentari per l'utilizzo di particolari categorie di beni)
Art. 39 (Norma finale)

Capo I Disposizioni generali

Art. 1. *(Oggetto)*

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento e le condizioni per l'affidamento in concessione, in locazione o in uso gratuito dei beni immobili demaniali e patrimoniali della Regione Piemonte, in conformità a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015 n. 1 (Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale) e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento.

Art. 2. *(Costituzione di diritti personali di godimento su beni immobili regionali)*

1. I beni immobili appartenenti alla Regione, oggetto di valorizzazione in coerenza con il Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, possono essere assegnati in uso a terzi, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, osservate le disposizioni di cui al combinato disposto degli articoli 54, 55, 56, 57 bis del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) per gli immobili dichiarati di interesse ai sensi degli articoli. 10-12 del d.lgs. 42/2004.

2. Pertanto, se si tratta di beni classificati o classificabili come demaniali o patrimoniali indisponibili, sono istituiti rapporti giuridici di diritto pubblico attraverso un provvedimento amministrativo di "concessione", a carattere potestativo ed unilaterale, cui accede una convenzione-contratto contenente condizioni e modalità, stipulata con il concessionario e regolante i rapporti fra le parti.

3. Sono invece stipulati negozi giuridici disciplinati dal diritto comune, quali la locazione, l'affitto e il comodato, se i beni oggetto degli stessi fanno parte del patrimonio disponibile. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento e dal contratto stipulato, si rinvia alle norme vigenti.

4. La struttura regionale competente può concedere a terzi l'utilizzo, con le stesse modalità stabilite per i beni di proprietà regionale di cui al presente regolamento, anche dei beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (quali concessione, locazione, affitto, comodato), ove ciò sia consentito dal relativo contratto.

5. Annualmente la struttura regionale competente procede all'aggiornamento dell'elenco dei beni attribuiti in utilizzo a terzi.

Art. 3. *(Utilizzi non consentiti)*

1. Non possono essere approvate destinazioni d'uso non ammesse dal piano regolatore generale comunale o finalizzate alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di attività lesive dell'immagine della Regione.

Capo II
Concessioni e locazioni a canone ordinario

Art. 4.
(Concessioni amministrative di beni)

1. Le concessioni di beni regionali appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile possono essere disposte, purché non pregiudichino stabilmente la destinazione pubblica del bene.
2. Fatte salve le diverse disposizioni di legge, al rilascio delle concessioni provvede la struttura regionale competente in materia di patrimonio o la struttura affidataria della gestione del bene.
3. Con l'atto di concessione è approvato anche il relativo disciplinare che contiene in particolare:
 - a) il nome o la ragione sociale del concessionario e tutti i dati ad esso relativi quali il codice fiscale, il legale rappresentante, la sede legale;
 - b) l'esatta individuazione del bene o della porzione di esso oggetto di concessione, completa degli identificativi catastali, della superficie e di eventuali ulteriori elementi utili;
 - c) l'uso per il quale è rilasciata la concessione;
 - d) la durata della concessione;
 - e) il canone;
 - f) tutte le altre condizioni che regolano l'uso del bene, in particolare la cauzione, la manutenzione, il pagamento delle imposte e delle spese dell'atto. Le spese di bollo e di registrazione sono di regola poste a carico del concessionario;
 - g) i casi di decadenza e di revoca.
4. Al disciplinare è allegata l'individuazione planimetrica dei beni in concessione.

Art. 5.
(Procedimenti per la scelta del concessionario)

1. Fatti salvi i casi di assegnazione diretta previsti dal presente regolamento, il concessionario è individuato con procedure comparative ad evidenza pubblica avviate d'ufficio o su istanza di parte.
2. Nel procedimento di confronto per la scelta del concessionario avviato d'ufficio si fa luogo ad avvisi pubblici, che contengono in particolare:
 - a) gli elementi identificativi del bene;
 - b) le finalità della concessione;
 - c) la durata della concessione;
 - d) le condizioni d'uso;
 - e) il canone a base d'asta richiesto;
 - f) il criterio di aggiudicazione con offerte segrete in aumento da confrontarsi con la base d'asta e con aggiudicazione al miglior offerente anche in presenza di una sola offerta valida, purché l'offerta sia almeno pari o superiore alla base d'asta, o, in alternativa, con aggiudicazione sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa individuazione dei criteri di valutazione e relativa ponderazione;
 - g) i requisiti del concessionario tenuto conto delle caratteristiche del bene;
 - h) ogni altro elemento utile al perseguimento dell'interesse pubblico.
3. Il procedimento per la scelta del concessionario su istanza di parte è regolato come segue:
 - a) qualsiasi soggetto pubblico o privato per ottenere in concessione un bene deve produrre istanza alla struttura competente nella quale sono indicate le generalità del richiedente, i dati identificativi del bene richiesto in concessione, le finalità di utilizzo e la durata per la quale si richiede la concessione;
 - b) alla domanda sono allegati:
 - 1) copia di un documento d'identità in corso di validità del richiedente in caso di istanza presentata da persona fisica;

2) copia dell'atto autorizzativo alla stipula della concessione in caso d'istanza presentata da persona giuridica;

3) progetto rappresentante la situazione attuale, l'ipotesi progettuale ed il relativo raffronto, qualora si prevedano interventi di manutenzione, ristrutturazione o nuova edificazione;

c) la documentazione tecnica è firmata da tecnici abilitati. Il responsabile del procedimento può, in relazione al tipo di intervento, chiedere ulteriore documentazione, necessaria per la definizione della concessione;

d) la struttura regionale competente esamina in via preliminare la domanda di concessione al fine di verificarne la procedibilità e l'ammissibilità. Qualora riscontri la mancanza, la carenza o l'irregolarità della documentazione di cui al presente articolo, assegna al richiedente un termine, non inferiore a dieci giorni e non superiore a sessanta, per l'integrazione o la regolarizzazione degli atti;

e) nel caso di inammissibilità della domanda ovvero decorso senza esito il termine assegnato per l'integrazione, il procedimento si conclude con una dichiarazione di improcedibilità;

f) verificata la procedibilità ed ammissibilità della domanda di concessione, il responsabile del procedimento dà notizia della presentazione della domanda di concessione e dell'avvio del procedimento mediante la pubblicazione di un idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione per la presentazione, entro trenta giorni dalla pubblicazione, di osservazioni e di eventuali domande concorrenti;

g) nel caso di concessioni richieste dagli enti locali per la realizzazione di interventi di pubblica utilità non si fa luogo alla pubblicazione per la presentazione di domande concorrenti;

h) se a seguito della pubblicazione dell'avviso sono presentate domande concorrenti per l'utilizzo dello stesso bene per finalità analoghe, la struttura competente procede all'aggiudicazione della concessione mediante procedure comparative di evidenza pubblica con le modalità di cui al comma 2, lettera f), ponendo a base di gara il valore del canone determinato a norma del presente regolamento.

4. Per l'assegnazione di un bene in concessione si può procedere ad assegnazione diretta quando il concessionario è un'amministrazione pubblica di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) o un soggetto di natura pubblica o privatistica senza finalità lucrative che operi per la realizzazione di progetti di valorizzazione del patrimonio e promozione del territorio o comunque di utilità sociale o culturale, sportiva e ricreativa, ovvero quando, tenuto conto della specificità del bene, l'interesse pubblico può essere perseguito da un unico soggetto. In tal caso la scelta di procedere ad assegnazione diretta è preceduta dalla pubblicazione di un idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione e deve essere adeguatamente motivata, dando atto del rispetto dei principi di trasparenza ed imparzialità.

5. Si può altresì procedere ad assegnazione diretta del bene se è stata esperita senza esito la procedura di evidenza pubblica.

Art. 6. (Cauzione)

1. A garanzia degli obblighi derivanti dalla concessione, il richiedente è tenuto ad effettuare, a favore della Regione, un deposito cauzionale infruttifero di norma pari a due annualità del canone.

2. Fermo restando quanto previsto al comma 6, l'importo della cauzione può essere ridotto alla metà del canone annuale in caso di concessione di durata non superiore al quinquennio o in caso di concessione a favore dei soggetti di cui all'articolo 25 per i particolari utilizzi ivi previsti.

3. L'importo della cauzione può essere aumentato fino a cinque volte quello del canone annuale nell'ipotesi di concessione ultraventennale.

4. Nelle concessioni di valorizzazione la cauzione deve essere adeguata sia all'ammontare degli investimenti che al canone annuo per la durata della concessione.

5. Se la struttura regionale competente si avvale in tutto o in parte della cauzione, la stessa è ripristinata entro venti giorni dal ricevimento della richiesta da parte della medesima.

6. I soggetti pubblici possono essere esonerati dal versamento della cauzione, come previsto dalla legge regionale 23 gennaio 1984, n. 8 (Norme concernenti l'amministrazione dei beni e l'attività contrattuale della Regione).

7. Al termine della concessione la cauzione è restituita su richiesta del concessionario, dopo aver accertato l'adempimento degli obblighi da parte di quest'ultimo.

8. La cauzione può essere costituita, oltre che in numerario, anche attraverso fideiussione bancaria o assicurativa di durata pari alla durata della concessione. La cauzione deve essere presentata contestualmente alla sottoscrizione del contratto, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con la rinuncia altresì alle eccezioni di cui all'articolo 1945 del codice civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della struttura regionale competente.

Art. 7.

(Durata della concessione)

1. La durata della concessione in uso di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è fissata per ogni singola concessione in relazione all'attività da svolgersi, alle eventuali opere da eseguirsi ed alle finalità da perseguire, sino ad un massimo di vent'anni.

2. In caso di concessione migliorativa, se il concessionario assume l'obbligo di eseguire lavori di ristrutturazione, recupero, restauro conservativo, adeguamento a norma di legge del bene concesso o dell'attuazione di specifici e rilevanti progetti di valorizzazione, la durata della concessione può estendersi sino ad un massimo di cinquant'anni, tenuto conto anche del periodo di tempo necessario all'ammortamento dei costi.

3. Alla scadenza del termine previsto nell'atto di concessione, questa si intende cessata di pieno diritto, senza necessità di diffida o di costituzione in mora da parte della struttura regionale competente, con l'obbligo del concessionario di riconsegnare del bene nel medesimo stato in cui fu consegnato, salvi gli interventi autorizzati.

Art. 8.

(Determinazione del canone di concessione)

1. Il canone concessorio, fatte salve specifiche diverse disposizioni normative di settore, è stimato dagli uffici competenti sulla base, di norma, dei valori di libero mercato.

2. Se il concessionario è un soggetto pubblico, il canone può essere soltanto ricognitorio, come previsto dalla legge regionale 23 gennaio 1984, n. 8 (Norme concernenti l'amministrazione dei beni e l'attività contrattuale della Regione).

Art. 9.

(Aggiornamento canone di concessione)

1. Il canone concessorio è aggiornato ogni anno in misura pari al 100 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente, salvo che la totalità dei canoni venga corrisposta in unica soluzione all'atto della sottoscrizione.

Art. 10.
(Rinuncia)

1. Il concessionario può rinunciare alla concessione anticipatamente rispetto alla scadenza naturale, presentando istanza alla struttura competente con un preavviso di almeno sei mesi, salvo quanto diversamente previsto nel disciplinare di concessione.

Art. 11.
(Subentro e subconcessione)

1. La concessione ha carattere personale e pertanto non è ammessa la cessione ad altri senza l'assenso scritto della struttura regionale competente, pena la revoca della stessa.

2. La sub-concessione può essere disposta esclusivamente previa richiesta scritta e motivata da parte del concessionario titolare del rapporto, controfirmata dal sub-concessionario e accettata con atto scritto dalla struttura regionale competente. Il sub-concessionario è obbligato nei modi e nei termini del primo concessionario.

3. Può essere disposto il subentro di un nuovo concessionario in possesso dei requisiti richiesti nei seguenti casi:

a) morte del concessionario;

b) cessione d'azienda, di ramo d'azienda o trasferimento dell'attività in relazione alle quali è stata disposta la concessione, fusione e trasformazione dell'azienda.

4. La richiesta di subentro è presentata entro sessanta giorni dall'evento che ne è causa, congiuntamente dal concessionario e dall'interessato al subentro, salvo il caso di cui al comma 3, lettera a) in cui l'adempimento è posto a carico degli eredi.

5. Il subentrante è obbligato nei modi e nei termini del primo concessionario.

Art. 12.
(Locazioni)

1. L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile può essere consentito mediante stipula di contratti di locazione, affitto, affittanza agraria, secondo la natura dei beni e la normativa vigente in materia.

2. All'approvazione dei contratti di cui al comma 1 ed alla loro stipula provvede la struttura regionale competente in materia di patrimonio o la struttura affidataria della gestione del bene.

Art. 13.
(Procedimento per l'assegnazione in locazione e canone)

1. I beni del patrimonio disponibile della Regione possono essere assegnati in locazione mediante procedure comparative ad evidenza pubblica e a canoni di mercato, come determinati dai competenti uffici per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile.

2. L'aggiudicazione avviene con offerte segrete in aumento da confrontarsi con la base d'asta e con aggiudicazione al miglior offerente anche in presenza di una sola offerta valida, purchè l'offerta sia almeno pari o superiore alla base d'asta, o, in alternativa, con aggiudicazione sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa previa individuazione dei criteri di valutazione e relativa ponderazione.

3. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art. 14.
(Durata della locazione)

1. Salvo motivate eccezioni, per la determinazione della durata dei contratti di locazione ad uso di civile abitazione o ad uso diverso dalla civile abitazione e di affittanza agraria si applicano le disposizioni di legge vigenti per le singole fattispecie.
2. I contratti, salvo diverse disposizioni normative per determinate tipologie di usi locativi, non possono essere rinnovati tacitamente.

Art. 15.
(Cauzione)

1. A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione il conduttore deve, prima della consegna del bene, prestare garanzia mediante deposito cauzionale infruttifero di importo non inferiore ad una trimestralità del canone di locazione.
2. Al termine della locazione la cauzione è restituita su richiesta del locatario, dopo aver accertato l'adempimento degli obblighi da parte del medesimo.
3. La cauzione può essere costituita, oltre che in numerario, anche attraverso fideiussione bancaria o assicurativa, di durata pari alla durata della locazione, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con rinuncia altresì alle eccezioni di cui all'articolo 1945 del codice civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della struttura regionale competente.

Art. 16.
(Destinazione d'uso, divieto di sublocazione e di cessione del contratto)

1. L'immobile deve essere destinato all'uso contrattualmente convenuto.
2. E' vietata la sublocazione, la cessione da parte del conduttore del godimento, totale o parziale, dell'immobile e la cessione del contratto da parte del conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.
3. Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, in caso di cessione, affitto o usufrutto dell'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Secondo quanto previsto dall'articolo 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), la struttura regionale competente può in tal caso opporsi per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.
4. In caso di cessione il cedente non è liberato dalle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto qualora il cessionario non vi adempia.

Art. 17.
(Cause di estinzione del rapporto concessorio e locatizio)

1. Sono cause di estinzione del rapporto concessorio:
 - a) la naturale scadenza del termine;
 - b) la morte del concessionario persona fisica, qualora non venga richiesto il subingresso nella concessione da parte degli eredi;
 - c) lo scioglimento della società, salva la facoltà della Regione di proseguire il rapporto con il soggetto liquidatore, in presenza dei presupposti di legge;
 - d) la perdita della capacità giuridica del concessionario per interdizione;
 - e) la perdita della capacità giuridica del concessionario per fallimento, salva la facoltà della Regione di proseguire il rapporto con la curatela fallimentare, in presenza dei presupposti di legge;

f) il venir meno dell'oggetto materiale della concessione per fatto od atto dell'Amministrazione o per cause naturali;

g) il ricorrere di cause di revoca o decadenza secondo quanto previsto all'art. 18 o in caso di rinuncia anticipata del concessionario.

2. Il rapporto di locazione si estingue al ricorrere delle seguenti circostanze:

a) morte del conduttore, qualora non ricorrano i presupposti di legge per il prosieguo del rapporto in capo ad altri soggetti;

b) scioglimento della società conduttrice, salva la facoltà della Regione di proseguire il rapporto con il soggetto liquidatore, in presenza dei presupposti di legge;

c) perdita della capacità giuridica del conduttore per interdizione;

d) perdita della capacità giuridica del conduttore per fallimento, salva la facoltà della Regione di proseguire il rapporto con la curatela fallimentare, in presenza dei presupposti di legge;

e) in caso di risoluzione e recesso, secondo quanto previsto all'articolo 19.

Art. 18.

(Revoca e decadenza dalla concessione)

1. La struttura regionale competente può, con provvedimento motivato, revocare con preavviso al concessionario di almeno sei mesi, sospendere o modificare, anche parzialmente, in qualunque momento e senza obbligo di indennizzo, la concessione per preminenti motivi di interesse pubblico.

2. La struttura regionale competente, ferme restando le altre sanzioni previste dalla legge, può altresì dichiarare, previa diffida, la decadenza della concessione nei seguenti casi:

a) violazione delle disposizioni concernenti le modalità di utilizzo delle aree e dei fabbricati concessi (abuso od uso diverso da quello per il quale è stata rilasciata la concessione);

b) violazione degli obblighi previsti nell'atto di concessione (manutenzione, particolari prescrizioni, e altri adempimenti);

c) mancato pagamento del canone per il numero di rate fissate nell'atto di concessione o degli altri oneri previsti;

d) mancata realizzazione dei manufatti, delle ristrutturazioni, parziali o totali e dei risanamenti conservativi nei termini e nei modi prescritti dalla concessione;

e) violazione del divieto di sub concessione e del divieto di cessione di cui all'articolo 11;

f) violazione di leggi o regolamenti inerenti l'attività esercitata sul bene concesso o i vincoli insistenti sullo stesso;

g) per l'insorgere di cause che determinino per il concessionario, ai sensi della vigente normativa, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Art. 19.

(Risoluzione e recesso dal contratto di locazione)

1. Costituiscono causa di risoluzione del contratto di locazione:

a) l'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni per l'utilizzazione del bene;

b) l'insorgere di cause che determinano per il locatario, ai sensi della vigente normativa, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

2. Il contratto di locazione prevede la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

3. La struttura regionale competente può recedere con un preavviso di almeno sei mesi, fatto salvo il diverso termine eventualmente previsto dalle norme vigenti per determinate fattispecie di locazione, dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di motivi di pubblico interesse che non consentano la prosecuzione del rapporto locativo. Il recesso non comporta indennizzo.

4. Il locatario può, con un preavviso di almeno sei mesi, fatto salvo il diverso termine eventualmente previsto dalle norme vigenti per determinate fattispecie di locazione, recedere dal contratto di locazione.

Art. 20.

(Manutenzioni, oneri e responsabilità del concessionario e del locatario)

1. Sono a carico del concessionario e del locatario la corretta custodia del bene secondo la diligenza del buon padre di famiglia, la manutenzione ordinaria, le spese di funzionamento e di gestione ed ogni imposta e tassa inerenti l'attività esercitata nell'immobile e, nel caso di concessione, ogni imposta e tassa gravante per legge sul concessionario, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 25, comma 3 per gli oneri manutentivi di natura ordinaria e straordinaria posti a carico dell'utilizzatore del bene regionale in uso gratuito o a canone ricognitorio.
2. Sono altresì a carico del concessionario o locatario gli adeguamenti, tanto dei locali che degli impianti, imposti dalla specifica destinazione prevista nel contratto.
3. Quando necessitano riparazioni che non sono a carico del concessionario o locatario, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta alla Regione.
4. Il concessionario o locatario risponde dei danni da chiunque causati all'immobile, impianti, attrezzature ed arredi e solleva la Regione da ogni responsabilità relativa a danni causati a terzi o a cose di terzi nel corso dell'utilizzo dell'immobile ed in occasione delle attività ivi svolte.
5. Atteso che l'utilizzo del bene attribuito comporta, ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile, una ipotesi di responsabilità civile verso terzi connessa all'attività del concessionario o locatario, questi è tenuto a produrre alla struttura regionale competente idonea polizza assicurativa con primaria compagnia assicuratrice con effetti dalla sottoscrizione del contratto che garantisca i danni all'edificio di qualsiasi natura, i danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione dell'immobile e dall'attività ivi svolta e dalla manutenzione a suo carico.

Art. 21.

(Trasformazioni dell'immobile)

1. Il concessionario o locatario non può apportare alcuna modifica, innovazione, addizione, miglioria o trasformazione all'immobile attribuito in uso nonché agli impianti senza il preventivo assenso scritto della struttura regionale competente.
2. Qualora l'immobile risulti assoggettato alle disposizioni di cui al d.lgs. 42/2004, deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del medesimo decreto, a cura ed onere del concessionario o locatario.
3. E' obbligo del concessionario o locatario che esegua interventi autorizzati su immobili regionali consegnare alla struttura regionale competente tutti i necessari permessi, nulla osta, autorizzazioni e tutte le certificazioni previste per legge ai fini dell'agibilità e sicurezza dell'immobile e di variazione catastale.
4. Tutte le nuove opere assentite dalla Regione e realizzate dal concessionario o locatario sono acquisite in proprietà dalla Regione, senza alcun indennizzo, ai sensi dell'articolo 934 del codice civile. Al termine della concessione o locazione la struttura regionale competente può comunque richiedere la rimozione delle opere per cui abbia prestato il proprio consenso ed il ripristino dello stato dei luoghi. Se il concessionario o locatario non provvede, la Regione interviene con l'esecuzione d'ufficio, con addebito dei costi al concessionario o locatario inadempiente.

Art. 22.

(Emanazione dell'atto di concessione e stipulazione del contratto di locazione)

1. Con apposito provvedimento dirigenziale, previo espletamento del procedimento amministrativo descritto agli articoli 5 e 13, la struttura competente in materia di patrimonio o affidataria della gestione attribuisce in concessione o in locazione il bene regionale.
2. Lo schema della convenzione che accede all'atto di concessione o del contratto di locazione costituisce allegato e parte integrante dell'atto dirigenziale di cui al comma 1.
3. Il concessionario o locatario presenta all'atto della sottoscrizione, la polizza fideiussoria bancaria o assicurativa o l'attestazione di costituzione del deposito cauzionale, l'attestazione di pagamento della prima rata del canone e la polizza assicurativa di cui all'articolo 20.

Art. 23.

(Consegna e rilascio dell'immobile)

1. L'immobile oggetto di concessione o locazione è consegnato successivamente alla sottoscrizione della convenzione o del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio. La consegna ed il rilascio dell'immobile devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti; ricorrendone le condizioni, può esserne disposta la consegna anticipata con le opportune cautele.
2. Alla scadenza naturale o anticipata della concessione o locazione l'immobile deve essere riconsegnato, libero da persone e cose e in buono stato d'uso e manutentivo. Ogni danno accertato comporta per il concessionario o locatario l'obbligo del risarcimento.
3. La normale usura secondo il corretto utilizzo non è considerata danno, fermo restando quanto disposto all'articolo 20 circa gli obblighi di manutenzione.

Art. 24.

(Ritardata restituzione dell'immobile)

1. Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza naturale o anticipata è dovuta un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Regione di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Capo III

Attribuzioni di immobili regionali in uso gratuito, a canone ricognitorio, a canone agevolato

Art. 25.

(Attribuzione di immobili in uso gratuito o a canone ricognitorio)

1. Gli immobili di proprietà regionale possono, previo provvedimento autorizzativo della Giunta regionale, essere oggetto di attribuzione in uso gratuito o a canone ricognitorio, a favore dei seguenti soggetti:
 - a) amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del d.lgs. 165/2001, per le finalità istituzionali di queste ultime;
 - b) amministrazioni pubbliche di cui alla lettera a) o soggetti di natura pubblica o privatistica senza finalità lucrative per la realizzazione di progetti di valorizzazione del patrimonio e promozione del territorio o comunque di utilità sociale o culturale, sportiva e ricreativa. Nel caso di soggetti aventi natura privatistica senza finalità lucrative dovrà essere data preventiva comunicazione alla commissione consiliare competente.

2. Di norma l'assegnazione in uso di beni a titolo gratuito o a canone ricognitorio non può avere una durata superiore ad anni cinque. Una durata maggiore può essere stabilita in relazione all'attività da svolgersi, alle eventuali opere da eseguirsi ed alle finalità da perseguire.
3. Nei casi di attribuzione in uso gratuito o a canone ricognitorio ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile ed ogni imposta e tassa è di norma a carico del soggetto utilizzatore.
4. Si può far luogo ad attribuzione in uso gratuito di immobili regionali ai soggetti di cui alle lettere a) e b) del comma 1:
 - a) se tali soggetti agiscono in condizioni di reciprocità;
 - b) in considerazione della particolare rilevanza dei progetti di cui al comma 1, cui alla lettera b), così come promossi da detti soggetti;
 - c) quando la gratuità dell'uso dell'immobile sia dedotta in appositi atti convenzionali in ragione della specificità della finalità perseguita dall'utilizzatore del bene.
5. Se non ricorrono le condizioni di cui al precedente comma, l'attribuzione in uso dell'immobile ai soggetti di cui al comma 1, lettere a) e b) che agiscono per le finalità ivi indicate può essere disposta a canone ricognitorio, determinato ai sensi dell'articolo 26.
6. Alle attribuzioni in uso gratuito o a canone ricognitorio, per quanto non diversamente disciplinato dal presente articolo si applicano, ove compatibili, le disposizioni per l'attribuzione in uso a canone ordinario contenute nel capo II .

Art. 26.

(Canone ricognitorio)

1. Il canone ricognitorio rappresenta esclusivamente la somma dovuta a titolo di riconoscimento del diritto di proprietà della Regione sul bene, la cui determinazione avviene senza alcuna relazione con i parametri del beneficio economico e dell'utilità particolare ricavabili dall'utilizzo dell'immobile.
2. Il canone ricognitorio annuo è determinato in euro 309,88. Se non ricorrono le condizioni di cui all'articolo 25, comma 3, l'ammontare del canone ricognitorio è determinato dagli uffici competenti in un importo annuo non superiore al 50 per cento del canone di mercato.
3. La Giunta regionale, con propria deliberazione, aggiorna i canoni ricognitori con cadenza quinquennale.

Art. 27.

(Attribuzione in uso di immobili a canone agevolato)

1. Al fine di operazioni di valorizzazione, riqualificazione e riconversione dei beni immobili di proprietà, non utilizzati a fini istituzionali, tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, nel rispetto delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. 42/2004, la struttura regionale competente, fatto salvo quanto disposto all'articolo 8, comma 2 e all'articolo 25, può procedere alla pubblicazione di bandi per l'attribuzione in uso dei beni medesimi a titolo oneroso, con contratti di concessione o di locazione, a canone agevolato.
2. Il bando può essere preceduto da una consultazione aperta al pubblico finalizzata a verificare eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori e operatori interessati, al fine anche di raccogliere proposte utili ad ottimizzare il progetto di valorizzazione.
3. La durata dell'attribuzione in uso e l'ammontare del canone sono in tali casi determinati dagli uffici competenti, tenuto conto degli investimenti effettuati dall'utilizzatore.
4. Ai contratti di concessione e di locazione a canone agevolato si applicano, per quanto non diversamente disciplinato dal presente articolo, ove compatibili, le disposizioni per l'attribuzione in uso a canone ordinario contenute nel capo II.

Capo IV

Utilizzo di beni di proprietà regionale confiscati alla criminalità organizzata

Art. 28.

(Oggetto e finalità)

1. Le disposizioni di cui agli articoli 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 disciplinano la procedura, le modalità, i criteri e le condizioni per l'attribuzione in uso a terzi dei beni immobili confiscati ad organizzazioni criminali in Piemonte, facenti parte del patrimonio indisponibile della Regione e non utilizzati per fini istituzionali ai fini del loro ottimale utilizzo sociale in coerenza con il codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, contenuto nel decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136).
2. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua gli obiettivi di interesse pubblico che la Regione intende perseguire con l'impiego dei singoli beni confiscati compatibilmente con la destinazione fissata nel decreto dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC).

Art. 29.

(Elenco dei beni)

1. I beni immobili confiscati, acquisiti al patrimonio indisponibile della Regione, ai fini della pubblicità prescritta dal vigente codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, sono inseriti in un apposito elenco consultabile sul sito istituzionale della Regione, con indicazione delle vicende riguardanti l'assegnazione di ciascuno dei beni iscritti.
2. L'elenco deve contenere:
 - a) i dati concernenti la consistenza, la destinazione e l'utilizzazione dei beni;
 - b) i dati identificativi del concessionario e gli estremi, l'oggetto e la durata dell'atto di concessione, in caso di assegnazione a terzi.

Art. 30.

(Beneficiari)

1. I beni di cui all'articolo 29 che non sono destinati a scopi istituzionali propri dell'ente e non rientrano in accordi di programma o in intese istituzionali con altri enti pubblici, sono concessi in uso a titolo gratuito e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento, a comunità, anche giovanili, ad enti, ad associazioni maggiormente rappresentative degli enti locali, ad organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266 (Legge-quadro sul volontariato) a cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381 (Disciplina delle cooperative sociali) o a comunità terapeutiche e centri di recupero e cura di tossicodipendenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309 (Testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza), nonché alle associazioni di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale) e operatori dell'agricoltura sociale riconosciuti ai sensi delle disposizioni vigenti, che manifestano il proprio interesse secondo quanto previsto dal presente regolamento.

Art. 31.

(Concessione in uso dei beni a terzi)

1. I beni di cui all'articolo 29 sono concessi ai soggetti beneficiari previa selezione pubblica e con apposito atto di concessione.
2. La convenzione che disciplina i rapporti tra concedente e concessionario prevede, oltre agli specifici diritti ed obblighi delle parti, anche l'oggetto, le finalità, la durata della concessione, le modalità d'uso del bene, le cause di risoluzione del rapporto, le modalità del controllo sull'utilizzazione del bene, la manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte e tasse, le modalità di autorizzazione per eventuali modificazioni o addizioni al bene e le modalità del rinnovo.

Art. 32.

(Procedimento e criteri di assegnazione)

1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, autorizza l'avvio della procedura di scelta del concessionario.
2. La volontà della Regione di concedere a terzi i beni di cui all'articolo 29 è resa pubblica mediante avviso pubblico contenente ogni elemento utile all'identificazione del bene.
3. L'avviso pubblico è pubblicato sul portale della Regione per un periodo non inferiore a trenta giorni.
4. L'istanza di concessione del bene, redatta in carta semplice e sottoscritta dal legale rappresentante, è corredata del progetto che il richiedente intende realizzare e contiene quanto specificato nel bando pubblico.
5. In caso di richiesta avanzata da più soggetti per il medesimo bene, il concessionario sarà individuato con una valutazione comparativa, sulla base dei criteri individuati nell'avviso pubblico, delle ipotesi progettuali presentate che dovranno tendere al miglioramento e allo sviluppo del bene e che siano maggiormente rispondenti all'interesse pubblico e alle finalità di legge in materia di beni confiscati.
6. Occorre valutare anche l'esperienza posseduta dal soggetto richiedente nell'ambito dell'attività per lo svolgimento della quale viene richiesta l'assegnazione del bene e la sua capacità tecnico-organizzativa.

Art. 33.

(Obblighi del concessionario)

1. Sono a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo dell'utilizzo e dell'eventuale recupero del bene concesso esclusivamente per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
 - b) l'obbligo di non mutare l'attività e le finalità del progetto per il quale il bene è stato concesso;
 - c) l'obbligo di tenere costantemente informata la struttura regionale competente dell'attività svolta;
 - d) l'obbligo di stipulare idonea polizza assicurativa con primaria compagnia assicuratrice contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile e per la responsabilità civile;
 - e) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e di ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
 - f) l'obbligo di rispettare le norme in materia di lavoro, assistenza, previdenza e sicurezza sul luogo di lavoro;
 - g) l'obbligo di informare tempestivamente la struttura regionale competente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato e la natura del bene;

h) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e dell'immobile, ivi comprese le spese per la messa a norma dei locali, la cui esecuzione è comunque subordinata all'ottenimento di apposita autorizzazione da parte del concedente, ove non siano di ordinaria manutenzione. Se l'immobile è sottoposto alle norme di tutela di cui al d.lgs. 42/2004, deve essere rilasciata, a cura e spese del concessionario, la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4 del medesimo decreto.

i) l'onere delle spese per le utenze necessarie alla gestione dei locali, nonché degli eventuali oneri condominiali, anche straordinari, nonché delle imposte e tasse;

l) l'obbligo di trasmettere annualmente con nota scritta l'elenco dei soci e degli amministratori e del personale proprio impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività e di comunicare immediatamente ogni eventuale variazione;

m) l'obbligo di trasmettere annualmente alla Regione copia dei bilanci relativi all'ultimo esercizio chiuso, completi degli allegati di legge al fine di verificare l'assenza di finalità di lucro nonché una relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti e la rispondenza tra l'attività espletata e quella dichiarata nel bando;

n) l'obbligo di esporre sui beni concessi una o più targhe di dimensione cm 30 x cm 60 di metallo color bianco con scritta rossa sulla quale dovrà essere apposta, oltre allo stemma della Regione Piemonte, anche la seguente dicitura: "Bene confiscato alla criminalità organizzata nella Regione Piemonte";

o) l'obbligo di restituire i beni concessi nella loro integrità come da verbale di consegna, salvo il normale deperimento d'uso. Se al momento della riconsegna si riscontrano danni al bene concesso in uso, la struttura regionale competente chiede al concessionario l'immediata rimessa in pristino del bene. In caso di inottemperanza l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando i costi al concessionario.

Art. 34.

(Durata della concessione e rinnovo)

1. La concessione ha una durata stabilita dalla Giunta regionale, commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone (elemento quest'ultimo che non sarà valutato nell'ipotesi di finanziamento di fonte pubblica) e comunque non superiore ai dieci anni.

2. Può essere rinnovata alla scadenza su richiesta presentata dal concessionario almeno sei mesi prima della scadenza, ma solo previo atto autorizzativo della Giunta regionale, escludendosi il rinnovo tacito.

3. La struttura regionale competente può revocare in qualsiasi momento la concessione per motivi di preminente interesse pubblico, con preavviso al concessionario da comunicarsi almeno sei mesi prima della data in cui la revoca deve avere effetto.

Art. 35.

(Divieto di subconcessione e di cessione della concessione)

1. Il concessionario non può concedere a terzi, in subconcessione neanche parziale, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo, la concessione.

Art. 36.

(Controlli)

1. La struttura regionale competente esercita il controllo sul concessionario, sui beni concessi e sull'attività svolta dal medesimo, potendo procedere in qualsiasi momento ad ispezioni, accertamenti d'ufficio e alla richiesta di documentazione, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni di legge e delle finalità della concessione.

Art. 37.
(Decadenza e revoca)

1. La concessione è dichiarata decaduta, senza indennizzo e previa contestazione del relativo addebito, fatto salvo l'esercizio dell'azione risarcitoria:

a) per inadempimento del concessionario, quando lo stesso contravviene a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e regolamentari, alle clausole contrattuali che disciplinano il rapporto tra le parti;

b) o per mancato esercizio, quando il concessionario non utilizzi il bene per un anno o nell'arco di un anno dall'assegnazione non abbia iniziato i lavori di adeguamento e/o ristrutturazione del bene eventualmente previsti.

2. La concessione è inoltre revocata per il venir meno dei requisiti di idoneità nei seguenti casi:

a) se dalle informazioni acquisite dal Prefetto sulla moralità dei soci e degli amministratori dell'ente concessionario o sul personale impiegato dallo stesso emergono a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che l'ente concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;

b) se il concessionario perde taluno dei requisiti che giustificano la concessione;

c) se il concessionario cede a terzi, anche di fatto l'uso dell'immobile;

d) se sopravvengono cause che determinano per l'ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Capo V
Norme transitorie e finali

Art. 38.
(Norme regolamentari per l'utilizzo di particolari categorie di beni)

1. Sono fatte salve le disposizioni contenute in appositi regolamenti regionali concernenti l'utilizzo di particolari categorie di beni.

2. Aziende, agenzie, enti, enti strumentali, consorzi a partecipazione regionale, società in house e società a partecipazione regionale adeguano le loro attività ai principi del presente regolamento.

Art. 39.
(Norma finale)

1. Sono fatti salvi i provvedimenti ed i contratti anteriori all'entrata in vigore del presente regolamento, ferma restando l'adozione dei criteri in esso contenuti alla prima scadenza utile.

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

Torino, addì 23 novembre 2015.

p. Sergio Chiamparino
Il Vice Presidente
Aldo Reschigna