



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 176 del 11/11/2011

REGOLAMENTO REGIONALE 2 novembre 2011, n. 23

“Regolamento per l’uso dei beni immobili regionali”.

IL PRESIDENTE DELLA
GIUNTA REGIONALE

Visto l’art. 121 della Costituzione, così come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999 n. 1, nella parte in cui attribuisce al Presidente della Giunta Regionale l’emanazione dei regolamenti regionali;

Visto l’art. 42, comma 2, lett.c) L.R. 2 maggio 2004, n. 7 “Statuto della Regione Puglia”;

Visto l’art. 44, comma 3, L. R. 12 maggio 2004, n.7 “Statuto della Regione Puglia”;

Vista la L.R. 7/97 che, in applicazione del D.Lgs. n.29/93 e s.m.i.;

Vista la Delibera n. 3261 del 28/07/1998 con la quale la Giunta regionale ha emanato direttive in ordine alla separazione di attività, definendo gli atti di gestione;

Vista la L.R. n. 20 giugno 2008, n. 15 ed il regolamento di attuazione 29 settembre 2009, n. 20 sulla trasparenza nell’attività amministrativa della Regione Puglia;

Vista la Legge 18 giugno 2009, n. 69 che impone la fissazione di tempi certi per la durata dei procedimenti amministrativi, fissandone il limite massimo a 90 giorni;

Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 1505 del 12 luglio 2011

Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 2336 del 24/10/2011 di adozione del Regolamento;

EMANA

Il seguente Regolamento:

VISTO il Trattato istitutivo dell’Unione europea e la Direttiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 nonché il D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 di attuazione della stessa;

VISTI gli artt. 117, 118 e 119 della Costituzione Italiana;

VISTA la Legge 16 maggio 1970, n. 281 relativa a “Provvedimenti finanziari per l’attuazione delle Regioni a statuto ordinario”;

VISTI i D.P.R. n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 del 14 gennaio 1972, D.P.R. n. 7, 8, 9, 10, 11 del 5 giugno 1972, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e successive normative che comprendano la devoluzione di beni a seguito di trasferimento di funzioni ed infine il D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 di attuazione della delega contenuta nell’art. 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42 di devoluzione agli enti locali di beni del demanio e patrimonio dello Stato nonché successivi d.p.c.m. attuativi di tutte le normative sopra enumerate;

VISTO il D. Lgs. 19 novembre 1997, n.422 e successivo DPCM del 16.11.2000 recante “Conferimento alle regioni ed agli enti locali di funzioni e compiti in materia di trasporto pubblico locale”;

VISTE le Leggi Regionali 19 giugno 1993, n. 9; 4 febbraio 1997, n. 7; 4 luglio 1997, n. 18; 30 giugno 1999, n. 20 e la DGR n. 582 del 21/09/1999 relative alla soppressione dell’ERSAP ed alla relativa acquisizione al Demanio e Patrimonio della Regione dei beni immobili;

VISTO il decreto attuativo del DPR 616/77 del 21 ottobre 1978, n. 641 e la successiva Legge Regionale 15 febbraio 1985, n. 5 “Attuazione procedure di alienazione di beni dell’Opera Nazionale per i Combattenti” ed infine la DGR 29 dicembre 2004, n. 2065 in materia di soppressione dell’ONC, trasferimento alla Regione dei relativi beni e successiva alienazione;

VISTA la delibera CIPE 12.12.1972 e successive disposizioni del presidente della Cassa per il Mezzogiorno in materia di beni immobili ex CASMEZ;

VISTE le Leggi Regionali 9 giugno 1980, n. 67 e da ultimo 23 dicembre 2003, n. 29 in materia di “Disciplina delle funzioni amministrative in materia di tratturi”;

VISTO il D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207;

VISTO il D. Lgs. 28 dicembre 2000, n. 445;

VISTA la legge 18 giugno 2009, n. 69 che impone la fissazione di tempi certi per la durata dei procedimenti amministrativi;

CONSIDERATA la rinnovata disciplina nazionale e regionale sulla separazione delle funzioni di indirizzo politico da quelle di gestione D.Lgs. 3 febbraio 1993, n. 29 e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale 26 aprile 1995, n. 27 recante “Disciplina del demanio e patrimonio regionale”;

VISTI la Legge Regionale 20 giugno 2008, n. 15 ed il regolamento di attuazione 29 settembre 2009, n. 20 sulla trasparenza nell’attività amministrativa della Regione Puglia;

VISTO il “Disciplinare d’uso dei beni regionali” approvato con delibera di G.R. n. 9074 in data 9 dicembre 1997;

VISTO il D.P.G.R. 22 febbraio 2008, n. 161 di adozione dell’atto di alta Organizzazione della

Presidenza e della Giunta della Regione Puglia, con il quale si è provveduto a definire i rapporti tra organi di governo e dirigenza e a dettare disposizioni in ordine alla dirigenza stessa;

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (Oggetto del regolamento)

Art. 2 (Costituzione di diritti di terzi su beni regionali)

Art. 3 (Esercizio della tutela dominicale)

Art. 4 (Organi competenti)

CAPO II

CONCESSIONI E LOCAZIONI

A CANONE ORDINARIO

Art. 5 (Procedimento)

Art. 6 (Requisiti del richiedente)

Art. 7 (Emanazione dell'atto di concessione e stipulazione del contratto di locazione)

Art. 8 (Calcolo del canone)

Art. 9 (Diritti di attraversamento: procedimento, tariffe)

Art. 10 (Durata, decorrenza termine ed obblighi connessi)

Art. 11 (Cause di estinzione del rapporto concessorio e locatizio)

Art. 12 (Decadenza dalla concessione)

Art. 13 (Revoca della concessione)

Art. 14 (Risoluzione e recesso)

Art. 15 (Obblighi dell'assegnatario e responsabilità)

Art. 16 (Garanzie cauzionali)

Art. 17 (Subingresso e divieto di cessione - modifiche societarie)

Art. 18 (Spese di istruttoria ed altre spese)

Art. 19 (Sanzioni e indennità)

CAPO III

CONCESSIONI E LOCAZIONI

A CANONE AGEVOLATO

Art. 20 (Concessioni e locazioni a canone agevolato)

Art. 21 (Calcolo del canone agevolato e modalità di determinazione)

Art. 22 (Norme applicabili dei capi I e II)

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI

E TRANSITORIE

Art. 23 (Avvisi di valorizzazione)

Art. 24 (Partecipazione e progetti locali di valorizzazione)

Art. 25 (Consegna ad altri Servizi regionali)

Art. 26 (Norme transitorie)

Art. 27 (Norma finanziaria)

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (Oggetto del regolamento)

c.1 Il presente regolamento disciplina il procedimento e le condizioni per l'affidamento in concessione ovvero in locazione dei beni immobili demaniali e patrimoniali della Regione Puglia, a qualsiasi titolo pervenuti e gestiti dal Servizio Demanio e Patrimonio con esclusione di quelli classificati come demanio marittimo e sue pertinenze. Sono altresì esclusi dall'oggetto del presente regolamento i procedimenti ed i provvedimenti che non siano relativi alla cura degli aspetti dominicali ma inerenti la gestione dei beni della Regione Puglia affidati ai Servizi competenti.

c.2 Il demanio regionale è costituito dai beni, se appartenenti alla Regione per acquisizione a qualsiasi titolo, come individuati dall'art.822, comma 2, del codice civile e da successivi provvedimenti di attribuzione anche in attuazione del D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85. Il regime demaniale si applica inoltre ai diritti reali della Regione su beni appartenenti ad altri soggetti nei casi previsti dai commi 2 e 3 dell'art. 11 della legge 16 maggio 1970, n.281.

In base alle caratteristiche fisiche e giuridiche comuni, le proprietà regionali vengono altresì classificate a fini interni di gestione, come segue:

Demanio necessario: comprende tutti i beni relativi a funzioni affidate esclusivamente alle Regioni. Il demanio necessario si distingue a sua volta in marittimo e idrico.

a) Demanio marittimo comprende: il lido del mare; la spiaggia; i porti; le rade; le lagune; le foci dei fiumi che affluiscono in mare ecc.;

b) Demanio idrico comprende tutte le acque destinate a fini di pubblico interesse: i fiumi, i torrenti, i laghi; le acque sorgenti, tranne quelle minerali e termali disciplinate come le miniere; le rive, i rivi e i fossati; le acque sotterranee quando sono portate in superficie; i ghiacciai; i porti e gli approdi per la navigazione interna;

Demanio accidentale: comprende beni immobili o universalità di beni mobili che non devono necessariamente appartenere alla Regione ma che, se appartengono ad essa, sono considerati demaniali. Sono pertanto demaniali, qualora appartengano alla Regione, i beni raggruppati nelle seguenti categorie:

a) Demanio stradale;

b) Demanio ferroviario;

c) Demanio Aeronautico;

d) Demanio degli Acquedotti;

e) Demanio Armentizio (compresi i tratturi);

e) Demanio dei beni culturali;

f) Demanio di Bonifica.

c.3 I beni mobili ed immobili appartenenti alla Regione, e non classificabili come demaniali ai sensi del comma precedente, costituiscono il patrimonio della Regione, a sua volta distinto in patrimonio indisponibile e disponibile.

c.4 Il patrimonio indisponibile è costituito dai beni individuati dall'art. 826 del codice civile, quando di appartenenza regionale a qualunque titolo pervenuti. Essi si dividono in beni indisponibili per natura (es. miniere, acque minerali e termali), o perché appartenenti a un ente pubblico (es. cave, torbiere e foreste), o per destinazione (es. edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi ed altri beni

destinati a un pubblico servizio).

c.5 Gli altri beni di proprietà della Regione costituiscono il patrimonio disponibile regionale.

Art. 2

(Costituzione di diritti di terzi
su beni regionali)

c.1 I beni immobili appartenenti alla Regione, ancorché non risultanti dal catalogo approvato, possono essere assegnati in uso a terzi.

c.2 All'uopo, 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.

c.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. Sono fatti salvi i rapporti di locazione disciplinati da normative speciali.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento e dal contratto di locazione stipulato si rinvia alle norme vigenti.

c.4 In ogni caso le condizioni e modalità d'esercizio fissate negli atti garantiscono che:

- non derivi dall'uso alcun pregiudizio alla continuità di svolgimento della funzione pubblica cui il bene demaniale è destinato;
- sia salvaguardata la compatibilità dell'uso autorizzato con la funzione del bene ed assicurato il suo contemporaneo perseguimento.

Particolari modalità e prescrizioni d'uso, a garanzia della loro conservazione ed integrità, sono previste nelle concessioni concernenti immobili o aree sottoposte a vincoli ai sensi delle norme vigenti.

Art. 3

(Esercizio della tutela dominicale)

c.1 Il Servizio Demanio e Patrimonio è competente alla tutela dominicale dei beni immobili regionali. Essa si esplica attraverso il rilascio di concessioni, la stipula dei contratti di locazione e l'esercizio dei diritti di supremazia, di vigilanza e controllo, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela anche attivabile con strumenti di natura giurisdizionale. La concessione in uso a terzi o la locazione, ancorché nei confronti di enti pubblici, dei beni di cui all'art. 1, non comporta la cessione o rinuncia da parte del concedente alle prerogative descritte nel precedente periodo.

c.2 Il Servizio Demanio e Patrimonio provvede allo svolgimento dei compiti elencati nel precedente comma 1 ed al controllo sul rispetto delle condizioni di concessione o locazione.

c.3 Il concessionario è all'uopo tenuto a consentire l'accesso ai beni concessi ed alle opere ivi eseguite nonché ad esibire il titolo concessorio ogni qualvolta ne faccia richiesta l'Amministrazione concedente o la forza pubblica.

Art. 4

(Organi competenti)

c.1 Il rilascio delle concessioni e la stipula dei contratti di locazione spettano al Servizio Demanio e Patrimonio, per il tramite dell'Ufficio Parco Tratturi per i beni del demanio armentizio e dell'Ufficio Patrimonio e Archivi per i restanti beni.

c.2 I Servizi affidatari di beni regionali e quelli competenti allo svolgimento delle funzioni amministrative cui essi siano strumentali emanano i provvedimenti inerenti gli aspetti gestionali sui beni stessi che esulino dalla tutela dominicale. Sono comunque competenti alla vigilanza ed al controllo.

CAPO II

CONCESSIONI E LOCAZIONI

A CANONE ORDINARIO

Art. 5

(Procedimento)

c.1 Le concessioni e locazioni di beni regionali possono essere disposte sulla base di avvisi pubblici di valorizzazione o su istanza di parte. Gli avvisi sono disciplinati dal successivo art.23. Il procedimento di assegnazione su istanza di parte è disciplinato dai commi che seguono.

c.2 Qualsiasi soggetto pubblico o privato che intenda ottenere in concessione o in locazione un bene di cui all'art.1 deve produrre istanza al Servizio Demanio e Patrimonio (Ufficio Parco Tratturi di Foggia per i beni appartenenti al Demanio Armentizio, Ufficio Patrimonio e Archivi per i restanti beni).

Alla richiesta è allegata la documentazione prevista nel successivo art. 6 e nella stessa sono indicati: i dati identificativi del bene (località, estremi catastali e relativa planimetria), le finalità di utilizzo, i dati identificativi del richiedente.

Ove l'uso comporti la realizzazione di impianti di difficile rimozione e la modifica dello stato dei luoghi, la domanda deve essere corredata da una relazione tecnica-estimativa firmata da professionista abilitato e dal piano economico-finanziario inerente l'ammortamento degli investimenti.

c.3 L'ufficio preposto cura l'istruttoria verificando preliminarmente:

a) che il bene appartenga alla proprietà regionale e non soddisfi concrete ed immediate esigenze della Regione;

b) che siano rispettate le condizioni di cui all'art.2, comma 4, del presente regolamento;

c) i requisiti soggettivi e di legittimazione del richiedente alla luce della normativa vigente.

Successivamente esso provvede alla pubblicazione di estratto dell'istanza mediante affissione all'albo del Comune ove è situato il bene, all'albo pretorio del Servizio Demanio e Patrimonio, e dell'Ufficio Parco Tratturi per le istanze riguardanti il demanio armentizio, e sul sito istituzionale della Regione Puglia per un periodo non inferiore a 20 giorni. Per concessioni e locazioni di particolare rilevanza l'Ufficio può pubblicare l'estratto anche mediante altre fonti, ponendone il costo a carico dell'assegnatario.

Provvede, altresì, ad acquisire i pareri, nulla-osta, autorizzazioni necessari, con particolare riguardo ai beni pubblici di interesse culturale.

c.4 Nel termine fissato in pubblicazione possono pervenire domande concorrenti sullo stesso bene od

osservazioni. Delle osservazioni si tiene conto in sede di redazione del provvedimento di concessione. In caso di domande concorrenti per l'utilizzo della stessa area si procede all'esperimento di procedura ristretta di selezione con invito ai soggetti richiedenti. La scelta del contraente può avvenire con il metodo del massimo rialzo da confrontarsi con il canone annuo per la concessione o locazione del bene contenuto nella lettera d'invito o con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Nel primo caso, se pervengono offerte di pari importo, si procede a richiedere ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

In caso di utilizzo del metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la lettera di invito conterrà le modalità di espletamento della selezione ed i criteri di scelta e la relativa ponderazione.

c.5 Il Servizio non procede all'espletamento di procedura di selezione quando allo scadere del termine indicato nella pubblicazione non vi siano domande concorrenti per la concessione o locazione del bene oggetto dell'istanza principale.

c.6 In caso di concessione o locazione ad uso agricolo valgono le prelezioni previste dalle leggi vigenti.

c.7 Il procedimento deve concludersi entro e non oltre 90 giorni dalla ricezione della regolare istanza, salve le sospensioni previste per legge. Il provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio del Servizio Demanio e Patrimonio, unitamente all'Albo Pretorio dell'Ufficio Parco Tratturi per i provvedimenti relativi al demanio armentizio, oltre che sul sito istituzionale della Regione Puglia, ai sensi dell'art. 16 c. 3 del DPGR n. 161 del 22.02.2008.

Art. 6

(Requisiti del richiedente)

c.1 Il richiedente deve produrre certificazione attestante la mancata ricorrenza delle condizioni previste nell'art. 38 comma 1 del D. Lgs 12 aprile 2006, n.163, sostituita da autocertificazione ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, quando consentito dalla legge;

c.2 E' fatto obbligo, altresì, di acquisire la certificazione di regolarità contributiva, nonché la certificazione antimafia nei casi previsti dalla legge.

c.3 Gli enti pubblici sono esenti come per legge dalla presentazione delle predette certificazioni.

Art. 7

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

c.1 Il dirigente del competente Ufficio appartenente al Servizio Demanio e Patrimonio, previo espletamento del procedimento amministrativo descritto, con proprio atto determina di assegnare in concessione o in locazione il bene regionale.

c.2 L'atto dirigenziale di cui al precedente comma riporta l'esatta individuazione del bene regionale, la durata e la finalità dell'assegnazione, il relativo canone e modalità di pagamento, l'ammontare della garanzia cauzionale, l'indicazione dei dati anagrafici o societari del beneficiario, le eventuali opere autorizzate, il loro valore ed il piano di ammortamento degli investimenti, il termine per la sottoscrizione e lo schema della convenzione che accede all'atto di concessione o del contratto di locazione, che ne costituisce allegato e parte integrante. L'atto dà altresì conto del procedimento di pubblicazione e di

selezione effettuato nonché di ogni parere, nulla-osta, autorizzazione rilasciati ai sensi delle legge vigenti.

c.3 L'atto di cui al comma 1, decorso il termine di pubblicazione previsto, è notificato al beneficiario e la sottoscrizione della convenzione accessiva all'atto di concessione ovvero del contratto di locazione, è effettuata entro il termine all'uopo fissato nell'atto dirigenziale.

Gli atti sono repertoriati e registrati come per legge.

c.4 E' fatto obbligo al beneficiario di presentare, all'atto della sottoscrizione, la polizza fideiussoria bancaria o assicurativa o il deposito cauzionale nei casi previsti, l'attestazione di pagamento del canone anticipato e la polizza assicurativa per la responsabilità civile e anti incendio.

Art. 8

(Calcolo del canone)

c.1 La misura del canone da corrispondere in via anticipata viene determinata secondo i seguenti criteri.

1) Il canone annuo per le concessioni per scopi agricoli di beni del demanio armentizio viene determinato moltiplicando il valore agricolo medio (V.A.M.) previsto dalle Tabelle della Commissione Provinciale Espropri per il saggio di rendimento del 2%. In ogni caso il canone non può essere inferiore ad euro 50,00.

2) Il canone annuo per le concessioni e locazioni per le utilizzazioni previste nell'allegato "A", viene determinato secondo le tipologie e le tariffe ivi articolate.

3) Per gli immobili concessi o locati ad uso abitativo, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

4) Per le fattispecie non espressamente disciplinate, inclusa la concessione del diritto di superficie, il canone sarà determinato in base alla normativa vigente in materia o secondo criteri sintetico - comparativi del "libero mercato".

c.2 I canoni determinati in base al precedente comma 1, sono aggiornati ogni anno in misura pari al 75% 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 vengano corrisposti in unica soluzione all'atto della sottoscrizione.

c.3 In caso di concessione migliorativa, ove il concessionario sia autorizzato o assuma l'obbligo di effettuare lavori di ristrutturazione, recupero, restauro conservativo, adeguamento a norma di legge del bene concesso, il costo dei lavori previsti, nella misura valutata congrua a seguito della approvazione del progetto di massima presentato dal richiedente, può essere portato in detrazione del canone dovuto sino alla misura massima del 90% del canone stesso. La durata della concessione viene, in tal caso, fissata in rapporto al periodo di tempo necessario all'ammortamento dei costi approvati. La norma si applica anche al rapporto locativo.

E' obbligo del concessionario/locatario che esegua lavori autorizzati su immobili regionali, consegnare alla Amministrazione tutte le certificazioni previste per legge ai fini della agibilità e sicurezza dell'immobile e di variazione catastale.

Qualora si verifichi una delle circostanze che comportano l'interruzione del rapporto concessorio, diverse dalle cause di decadenza, il concessionario che abbia realizzato le opere approvate ha diritto ad un indennizzo a versarsi da parte del concessionario successivamente scelto dall'Amministrazione, pari alla quota non ancora ammortizzata degli investimenti effettuati a calcolarsi secondo il piano di ammortamento approvato.

Art. 9

(Diritti di attraversamento:
procedimento, tariffe)

c.1 L'attraversamento di aree demaniali o patrimoniali indisponibili con cavidotti o con condotte o con linee aeree per la connessione di impianti a rete, è consentito mediante atti di concessione assentiti con il procedimento descritto nel precedente art. 5, previa acquisizione dei pareri tecnici o delle autorizzazioni, ai sensi della normativa statale e regionale in materia.

c.2 Il canone annuo, per i cavidotti e le condotte è commisurato alla superficie effettivamente occupata espressa in metri quadrati più una fascia di rispetto da un minimo di 50 cm ad un massimo di 150 cm a destra e a sinistra; per le linee aeree è misurato in metri lineari. Esso è determinato secondo le tariffe di cui alle tabelle allegate.

Art. 10

(Durata, decorrenza termine
ed obblighi connessi)

c.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 e alle finalità da perseguire.

c.2 La concessione può essere estesa sino ad un periodo di anni venti e sino ad anni trenta in caso di concessione migliorativa ai sensi del precedente art.8 c. 3.

c.3 Il rapporto concessorio decorre dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione ovvero dalla diversa data in esso indicata.

c.4 L'immissione nel possesso del bene regionale da parte del concessionario e la riconsegna risultano da processo verbale da redigersi a cura dell'Ufficio competente, sottoscritto dal concessionario.

c.5 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 Regione, con obbligo del concessionario di riconsegna del bene nel medesimo stato in cui fu consegnato, salvi gli interventi autorizzati.

c.6 Gli interventi migliorativi effettuati dal concessionario, anche se autorizzati, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le addizioni o migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà regionale. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di chiederne, comunque, la riduzione in pristino a carico del concessionario, salvo patto contrario.

c.7 Gli interventi non migliorativi, reputati dannosi, o quelli eseguiti in difformità delle norme o dell'autorizzazione, devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento.

c.8 Qualora ne riconosca la necessità ed urgenza, il Servizio Demanio e Patrimonio può consentire, su richiesta dell'interessato e, previo congruo deposito cauzionale/polizza fideiussoria, l'immediata

occupazione e l'uso dei beni richiesti nonché l'esecuzione dei lavori approvati e autorizzati, a rischio del richiedente, purché questo si obblighi ad osservare le condizioni che saranno stabilite nella convenzione accessiva all'atto di concessione o nel contratto di locazione. Il ricorrere delle descritte circostanze è attestato nel verbale di consegna redatto ai sensi del precedente c.4 che ha valore anche di atto di sottomissione.

Se la concessione o locazione sono negate, è facoltà dell'Amministrazione imporre al richiedente la riduzione in pristino.

c.9 La Regione si riserva di attivare in tutto o in parte la polizza fideiussoria o fideiussione bancaria o di incamerare il deposito cauzionale, previsti nel c.2 dell'art. 16 del presente regolamento, anche a copertura di ogni danno riscontrato all'atto della riconsegna del bene.

Art. 11

(Cause di estinzione del rapporto concessorio e locatizio)

c. 1 Il rapporto concessorio si estingue al ricorrere delle seguenti circostanze:

- a) morte del concessionario persona fisica, se gli eredi non abbiano chiesto nel termine il subingresso nella concessione;
- b) scioglimento della società, salva la facoltà dell'Amministrazione di proseguire il rapporto con il soggetto liquidatore, in presenza dei presupposti di legge;
- c) perdita della capacità giuridica del concessionario per interdizione;
- d) perdita della capacità giuridica del concessionario per fallimento, salva la facoltà dell'Amministrazione di proseguire il rapporto con la curatela fallimentare, in presenza dei presupposti di legge;
- e) il venir meno dell'oggetto materiale della concessione per fatto od atto dell'amministrazione, ovvero per cause naturali;
- f) cause di decadenza, provvedimento di revoca e recesso del concessionario, secondo la disciplina prevista nelle norme che seguono.

c.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 dell'Amministrazione 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 dell'Amministrazione di proseguire il rapporto con la curatela fallimentare, in presenza dei presupposti di legge;
- f) in caso di risoluzione e recesso, secondo la disciplina prevista nelle norme che seguono.

Art. 12

(Decadenza dalla concessione)

c.1 L'Amministrazione regionale può dichiarare, con determinazione dirigenziale, la decadenza del concessionario al verificarsi delle seguenti ipotesi:

- a) mancata o difforme esecuzione delle opere prescritte nell'atto di concessione ovvero mancato inizio della gestione, nei termini assegnati;
- b) cattivo o discontinuo uso della concessione;

- c) mutamento sostanziale non autorizzato dall'Amministrazione regionale rispetto alla finalità e agli usi previsti nell'atto di concessione;
- d) omesso pagamento del canone per il numero di rate fissate nell'atto di concessione o degli altri oneri previsti;
- e) sostituzione di altri nel godimento della concessione;
- f) violazione del divieto di sub concessione e del divieto di cessione di cui all'art. 17 del presente regolamento;
- g) inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione, ovvero imposti da norme di legge e regolamenti;
- h) violazione di leggi o regolamenti inerenti l'attività esercitata sul bene concesso o i vincoli insistenti sullo stesso.

c.2 In caso di inadempimento, è facoltà dell'Amministrazione regionale accordare al concessionario un congruo termine, alla scadenza del quale, in costanza di inadempimento, l'Amministrazione avvierà il procedimento di decadenza.

c.3 Al concessionario decaduto non spetta alcun rimborso per le opere eseguite o le spese sostenute; il concessionario è responsabile per i danni o le spese eventualmente sopportate dall'Amministrazione regionale.

Art. 13

(Revoca della concessione)

c.1 L'Amministrazione regionale, con un preavviso di mesi tre, può procedere con determinazione dirigenziale alla revoca totale o parziale della concessione qualora ritenga sopravvenute esigenze di pubblico interesse che non consentano il proseguimento del rapporto concessorio ovvero qualora non sia garantito l'ordinario svolgimento della funzione pubblica cui il bene è destinato.

c.2 La revoca, come specificato nel contratto accessivo alla concessione, non dà diritto ad indennizzo, salva la quota non ancora ammortizzata per lavori approvati nei casi di cui al precedente art. 8 c.3. Nel caso di revoca parziale l'Amministrazione procede ad un'adeguata riduzione del canone, salva la facoltà del concessionario di rinunciare alla concessione dandone comunicazione all'Amministrazione nel termine di giorni 30 dalla notifica del provvedimento di revoca.

Art. 14

(Risoluzione e recesso)

c.1 L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione del contratto di locazione.

c.2 Il contratto di locazione prevede:

- a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
- b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile.

c.3 L'Amministrazione regionale può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al

recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico che non consentano la prosecuzione del rapporto locativo. Il recesso non comporta indennizzo, come specificato nel contratto di locazione, salva la quota non ancora ammortizzata per lavori approvati nei casi di cui al precedente art. 8 c.3.

c.4 Il rapporto di concessione o quello di locazione possono essere risolti su istanza dell'assegnatario presentata con almeno sei mesi di preavviso, salvo quanto diversamente previsto nell'atto accessivo alla concessione o nel contratto di locazione.

Art. 15

(Obblighi dell'assegnatario e responsabilità)

c.1 Sono a carico del concessionario o del locatario la manutenzione ordinaria, nonché gli oneri fiscali, contributivi e di qualsiasi natura gravanti sull'immobile, salvo quanto diversamente stabilito nell'atto di concessione o nel contratto di locazione.

Per il demanio armentizio grava sul concessionario, altresì, l'obbligo della manutenzione ordinaria dei percorsi tratturali realizzati lungo il fronte del bene concesso.

c.2 Il concessionario è responsabile verso l'Amministrazione regionale degli obblighi assunti e, verso l'Amministrazione e i terzi, di ogni danno cagionato alle persone o cose nell'esercizio della concessione.

c.3 Con il verbale di consegna anticipata, o con l'atto accessivo a quello di concessione, o con il contratto di locazione, l'assegnatario assume l'obbligo di tenere indenne l'Amministrazione regionale da ogni azione intentata verso di essa da terzi in dipendenza della concessione o della locazione.

c.4 Il concessionario ed il locatario sono obbligati a sottoscrivere polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e per il caso di incendio, salvo per le concessioni ad uso agricolo a canone minimo.

Art. 16

(Garanzie cauzionali)

c.1 L'assegnatario garantisce l'osservanza degli obblighi assunti con l'atto accessivo alla concessione o con il contratto di locazione mediante cauzione, il cui ammontare è determinato in relazione alla durata ed al valore dei medesimi. La garanzia non è richiesta quando il canone è da considerarsi irrisorio.

c.2 La garanzia è prestata mediante deposito cauzionale non inferiore a due annualità di canone o mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa ovvero equivalenti di legge con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e pagamento da effettuarsi entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta e autentica della firma del garante.

Art. 17

(Subingresso e divieto di cessione - modifiche societarie)

c.1 E' fatto espresso divieto al concessionario, a pena di decadenza, di sub concedere il bene in tutto o

in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo.

c.2. L'autorizzazione al subingresso nella concessione può essere rilasciata, previa verifica del possesso, da parte del soggetto subentrante, dei requisiti di cui al precedente art. 6, nei seguenti casi:

- a) decesso o comprovate ragioni di salute del concessionario persona fisica e conseguente subingresso in favore degli eredi o familiari entro il quarto grado che ne facciano richiesta entro sei mesi;
- b) selezione del subentrante con procedura di evidenza pubblica esperita da concessionario ente pubblico;
- c) concessioni per usi agricoli con subingresso a favore di soggetti previsti dalle vigenti norme sulle attività agricole.

c.3. In caso di subingresso il nuovo concessionario è tenuto ad accettare, senza riserve, tutte le clausole contenute nell'atto concessorio originario.

c.4. Le variazioni di natura giuridica e/o di assetto societario o di struttura organizzativa-gestionale sono autorizzate, previa verifica dei requisiti di cui al precedente art. 6, solo nei casi previsti dal precedente comma 2 alla lettera c).

c.5 Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contratti di locazione, fatta salva la facoltà di cointestazione all'atto della stipula del contratto di locazione.

Art. 18

(Spese di istruttoria ed altre spese)

c.1 Le spese di registrazione e quelle di ogni altra natura derivanti dalla concessione e dalla locazione sono a carico del richiedente.

c.2 Le spese di istruttoria da quantificarsi secondo la tabella sub B) sono corrisposte dal richiedente contestualmente alla presentazione della istanza.

Art. 19

(Sanzioni e indennità)

c.1 L'utilizzazione di beni demaniali e patrimoniali senza titolo ovvero in difformità dal titolo comporta il pagamento di una indennità pari al canone ordinario relativo allo specifico bene, maggiorato rispettivamente del 200 per cento e del 150 per cento, commisurata alla durata dell'abuso. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di attivare la procedura della decadenza o della risoluzione di cui rispettivamente agli artt. 12 e 14 del presente regolamento.

c.2 Qualora l'occupazione consista nella realizzazione sui beni predetti di opere che configurino abusi edilizi (comprese le recinzioni) non regolarizzabili la sanzione dovuta è commisurata al maggior valore tra quello di mercato dell'opera eseguita e la misura dell'indennizzo prevista al precedente c.1.

c.3 Resta ferma l'applicazione delle altre misure sanzionatorie vigenti ivi compreso lo sgombero e il ripristino dello stato dei luoghi.

CAPO III

CONCESSIONI E LOCAZIONI

A CANONE AGEVOLATO

Art. 20

(Concessioni e locazioni a canone agevolato)

c.1 Per lo svolgimento di attività volte alla tutela ed alla promozione di interessi pubblici i beni regionali possono essere concessi a canone agevolato ai seguenti soggetti:

- a) enti pubblici;
- b) associazioni, fondazioni, organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre istituzioni di carattere pubblico o privato senza fini di lucro esclusi partiti politici, organizzazioni sindacali, o gruppi di culto confessionali e non in riferimento al principio di imparzialità della pubblica amministrazione.

Art. 21

(Calcolo del canone agevolato e modalità di determinazione)

c.1 Nei casi di cui all'articolo precedente, il canone sarà calcolato sulla base di quello di mercato operando le seguenti riduzioni:

- a) per enti pubblici che utilizzano il bene oggetto di concessione per il perseguimento delle finalità fissate nello Statuto della Regione Puglia senza fini di lucro, la riduzione del canone è pari al 50%;
- b) per gli enti di cui alla lettera b) la riduzione è pari al 30%.

In applicazione del precedente art. 8, comma 3, nel caso vengano autorizzati gli interventi ivi previsti, il canone può essere ulteriormente ridotto proporzionalmente al piano di ammortamento approvato fino al 90%. Il canone annuale non può comunque essere inferiore ad euro duecentocinquanta.

Art. 22

(Norme applicabili dei capi I e II)

c.1 Alle locazioni e concessioni di cui al presente capo si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 ed il procedimento di selezione del contraente è il medesimo disciplinato dai precedenti gli artt. 5, 6 e 7, scontata una preliminare selezione delle domande che offrano maggiori garanzie di proficua utilizzazione e propongano un uso del bene che meglio persegua la tutela degli interessi pubblici cui la Regione è preposta. In parziale deroga all'art.17 sono comunque vietati la subconcessione ed il subingresso.

c.2 Oltre quanto previsto nell'art. 15, nell'ambito delle concessioni e locazioni di cui al presente capo, la manutenzione straordinaria è effettuata dall'assegnatario del bene.

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 23

(Avvisi di valorizzazione)

c.1 Il Servizio Demanio e Patrimonio, nel rispetto dei piani di valorizzazione emanati in applicazione

delle leggi nazionali e regionali, pubblica periodicamente un avviso contenente l'elenco di beni regionali che possono essere concessi o locati, con indicazione dei dati catastali e del canone a base d'asta. Tali avvisi sostituiscono la pubblicazione delle domande prevista dal precedente art. 5, e fra le domande concorrenti pervenute in seguito agli stessi, la scelta viene attuata secondo il procedimento previsto agli artt. 5, 6 e 7 del presente regolamento.

Art. 24

(Partecipazione e
Progetti locali di valorizzazione)

c.1 E' assicurata la partecipazione di tutti i cittadini pugliesi alla valorizzazione dei beni della Regione attraverso la pubblicazione telematica del loro catalogo geo-referenziato (atlante) e l'istituzione di una sede virtuale di confronto delle idee.

c.2 I portatori di interessi pubblici e privati possono proporre progetti di valorizzazione di immobili regionali che prevedano, attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati interessati, anche nella forma dell'accordo di programma, l'utilizzo di un bene immobile regionale per l'erogazione di un servizio o lo svolgimento di un'attività di interesse generale.

c.3 Il Servizio Demanio e Patrimonio cura la pubblicazione delle proposte pervenute e, persegue il raggiungimento dell'obiettivo e/o la sottoscrizione dell'accordo attraverso l'indizione di conferenze di servizi.

Art. 25

(Consegna ad altri Servizi regionali)

c.1 Il Servizio Demanio e Patrimonio cura la consegna dei beni regionali agli altri Servizi che svolgano le funzioni amministrative cui essi sono destinati, attraverso la redazione congiunta di un verbale ove sono riportate le condizioni d'uso.

c.2 I servizi assegnatari svolgono i compiti previsti nell'art.4, comma 2.

Art. 26

(Norme transitorie)

c.1 Il presente regolamento si applica ai rapporti giuridici sorti a partire dal sedicesimo giorno dopo la pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

c.2 Per le utilizzazioni senza titolo dei beni demaniali e patrimoniali successive all'entrata in vigore del presente regolamento si applicano le norme di cui al precedente art. 19. Per quelle precedenti è possibile, qualora ne ricorrano i presupposti, il rilascio di concessioni aventi durata di un anno dall'istanza a proporsi entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, subordinato al pagamento di una indennità pari al canone calcolato secondo i criteri di cui al precedente art. 19.

c.3 Il presente regolamento sostituisce il "Disciplinare d'uso dei beni regionali" approvato con delibera di G.R. n. 9074 in data 9 dicembre 1997.

Art. 27
(Norma finanziaria)

c.1 I canoni di concessione e di locazione dei beni regionali sono versati sul capitolo di entrata del Bilancio regionale n. 3071100 denominato "Proventi dei beni del Demanio e del Patrimonio regionale, L. 382, LL.RR. 67/80; 5/85 e 11/89".

c.2 Gli oneri istruttori di cui al precedente art. 18 sono versati sul capitolo di entrata da istituirsi denominato "Oneri istruttori e di gestione inerenti le concessioni e locazioni di beni regionali, L.R. 27/95", collegato al capitolo di spesa da istituirsi denominato "Spese per l'istruttoria e la gestione inerenti le concessioni e locazioni di beni regionali e funzioni di controllo, L.R. 27/95".

c.3 Il deposito cauzionale di cui al precedente art. 16 è versato sul capitolo di entrata del Bilancio regionale n. 6151600 denominato "Depositi cauzionali e diversi effettuati da terzi".

Il presente Regolamento è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 comma 1 della L.R.12/05/2004, n. 7 "Statuto della Regione Puglia".E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come Regolamento della Regione Puglia.

Dato a Bari, addì 2 novembre 2011

VENDOLA