



**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI DEMANIALI SITI
NEL CENTRO STORICO DESTINATI AD
ATTIVITÀ COMMERCIALI, ARTIGIANALI E PRODUTTIVE**

Settore – 24 GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA
Unità Operativa – 5 PATRIMONIO E SERVIZI CIMITERIALI

**Deliberazione Consiglio Comunale n. 38 dell'8/03/2010
Regolamento conforme alla copia depositata c/o Segreteria del Consiglio**

CONTENUTO

- Art. 1 - Finalità e oggetto
- Art. 2 - Concessione dei beni immobili demaniali comunali
- Art. 3 - Modalità di scelta del contraente
- Art. 4 - Clausole di partecipazione all'asta
- Art. 5 - Stipulazione degli atti di concessione
- Art. 6 - Condizioni della concessione
- Art. 7 - Revoca della concessione
- Art. 8 - Lavori di manutenzione
- Art. 9 - Concessioni di valorizzazione
- Art. 10 - Poteri della Giunta
- Art. 11 - Disciplina rapporti in corso
- Art. 12 - Norma finale

Art. 1 - Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili demaniali appartenenti al Comune di Perugia, siti nel centro storico, non strumentali ai fini dell'azione amministrativa, secondo i principi di economicità, funzionalità e trasparenza attraverso procedure di evidenza pubblica.
2. I beni oggetto del presente Regolamento sono individuati negli appositi elenchi di inventario tenuti presso il Servizio Patrimonio e concorrono per la loro destinazione a riqualificare il tessuto economico e sociale del centro storico.

Art. 2 - Concessione dei beni immobili demaniali comunali

1. La concessione dei beni immobili demaniali contribuisce a riqualificare il tessuto economico e sociale del centro storico mediante l'incentivazione e la valorizzazione delle seguenti specialità merceologiche:
 - a) servizi commerciali essenziali e di prima necessità (alimentari, ortofrutticoli, ferramenta, piccoli casalinghi, articoli di merceria, medicinali, ecc.);
 - b) prodotti alimentari tipici dell'Umbria, prodotti dell'artigianato locale ed umbro, prodotti dell'industria tessile e manifatturiera dell'Umbria;
 - c) prodotti dell'artigianato artistico e di recupero di vecchi mestieri e tradizioni;
 - d) altri articoli, attività e servizi, qualificanti e innovativi, sempre nell'ottica della riqualificazione del tessuto economico e sociale, non presenti nel centro storico.
2. La concessione di beni immobili demaniali di cui al presente regolamento può tenere conto altresì di esercizi commerciali storici che datano la loro presenza da almeno trenta anni.
3. L'affidamento in uso a terzi dei beni immobili demaniali è effettuato mediante l'istituto della concessione-contratto.

Art. 3 - Modalità di scelta del contraente

1. Al fine di garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa, le unità immobiliari oggetto del presente Regolamento sono affidate in concessione previo esperimento di procedure di evidenza pubblica mediante pubblico incanto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, fatte salve le statuizioni di cui al comma 4.
2. Il bando definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto:
 - a) del progetto per l'utilizzo dell'immobile;
 - b) delle specialità merceologiche di cui all'art. 2, primo comma, e degli esercizi commerciali di cui all'art. 2 secondo comma;
 - c) del maggior canone offerto in relazione al prezzo posto a base d'asta.
3. Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori definiti ed aggiornati dall'Agenzia del Territorio.
4. Il bando dovrà in ogni caso prevedere l'assegnazione del massimo del punteggio previsto per le specialità merceologiche di cui all'art. 2, primo comma, e degli esercizi commerciali di cui all'art. 2, secondo comma, qualora le medesime siano esclusive o prevalenti almeno per l'80% della superficie oggetto della concessione.

5. Nel caso di particolare carenza di specialità, il bando può essere circoscritto alle tipologie affini assenti nel centro storico e ricomprese nell'art. 2.

Art. 4 - Clausole di partecipazione all'asta

1. Il bando di gara prevede le seguenti clausole condizionanti l'ammissione:
 - deposito cauzionale pari a due volte l'importo mensile a base d'asta. L'importo, a seguito dell'aggiudicazione, assume la funzione di acconto sul deposito cauzionale per la concessione. Nel caso di rinuncia alla concessione da parte dell'aggiudicatario il deposito è introitato dall'Amministrazione;
 - diritto di prelazione a favore del precedente concessionario purché risulti in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori, e abbia partecipato alla procedura di evidenza pubblica. Il diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dalla avvenuta ricezione della nota con la quale l'Amministrazione trasmette il verbale di gara e le condizioni economiche dell'offerta che, provvisoriamente, è risultata aggiudicataria e che costituisce il nuovo canone concessorio.

ART. 5 – Stipulazione degli atti di concessione

1. Concluse le procedure di cui all'art. 3, la sottoscrizione della concessione–contratto interviene nei successivi trenta giorni.
2. Qualora, nella data e nell'ora fissata per la sottoscrizione dell'atto, a seguito di comunicazione trasmessa con almeno 10 giorni di preavviso il soggetto scelto secondo le procedure dell'art. 3 non si presenti, l'Amministrazione, in mancanza di valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed introita la cauzione depositata in sede di gara. Con identica procedura convoca il soggetto secondo classificato. Nel caso di ulteriore mancata stipula l'Amministrazione indice una nuova gara.

ART. 6 – Condizioni della concessione

1. Il canone di concessione è quello risultante dall'atto di aggiudicazione; lo stesso è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nella misura massima consentita dalla legge.
2. E' fatto espresso divieto di:
 - cedere la concessione, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo o comunque farne uso irregolare fatta salva, previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione, l'ipotesi di prosecuzione dell'attività in cui non venga mutata né la destinazione d'uso dell'immobile né la categoria merceologica. In tale ipotesi, il rapporto prosegue con il nuovo concessionario;
 - mutare il progetto di utilizzo del bene con riferimento alla specialità merceologica indicata in fase di gara.
3. La durata della concessione è stabilita in anni sei. In presenza di particolari esigenze dell'Amministrazione può essere stabilito un termine inferiore. E' data facoltà al concessionario di

rinunciare alla concessione prima della scadenza, con preavviso di sei mesi. In tale ipotesi il deposito cauzionale è introitato dall'Amministrazione quale penale.

4. Può essere stabilito un termine superiore a sei anni, e comunque non eccedente i nove anni, ove il concessionario si obblighi ad eseguire, previo consenso dell'Amministrazione, consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione. In tal caso l'Amministrazione potrà disporre lo scomputo parziale del canone.
5. Per interventi di miglioria, in ogni caso assentiti ed approvati, l'Amministrazione potrà disporre lo scomputo parziale del canone, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto, nemmeno al momento del rilascio.
6. E' comunque escluso il tacito rinnovo. Alla prima scadenza la concessione potrà essere novata con il concessionario in regola con il pagamento dei canoni. Al dodicesimo anno l'immobile dovrà essere rimesso sul mercato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.

ART. 7 – Revoca della concessione

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di concessione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di revoca della concessione .
2. L' Amministrazione ha la facoltà di revocare a proprio giudizio la concessione qualora il concessionario:
 - a) abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo fatta salva, previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione, l'ipotesi di prosecuzione dell'attività in cui non venga mutata né la destinazione d'uso dell'immobile né la categoria merceologica. In tale ipotesi, il rapporto prosegue con il nuovo concessionario;
 - b) abbia mutato la specializzazione merceologica del bene o, comunque, ne abbia fatto uso irregolare;
 - c) si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a proprio carico per un periodo superiore a tre mesi;
 - d) abbia ommesso di trasmettere all'Amministrazione, entro il 31 gennaio di ogni anno, l'autocertificazione relativa al rispetto della normativa vigente in materia fiscale e di tutela dei lavoratori.
3. L' Amministrazione dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene e ne conserva la documentazione.

ART. 8 – Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ed in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.

2. Qualsiasi intervento che debba essere eseguito dal concessionario dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione quale proprietario dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di dotarsi di tutti gli atti autorizzativi sotto il profilo urbanistico edilizio, nonché quelli previsti dal D.lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni.

ART. 9 – Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.
2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.
3. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.

ART. 10 – Poteri della Giunta

1. La Giunta può procedere ad assegnare immobili, non suscettibili di utilizzo autonomo, in concessione a trattativa diretta per l'ampliamento di superficie di attività esistenti.

ART. 11 – Disciplina rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso (locazioni e/o concessioni) conservano la loro validità fino alla loro scadenza a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattualmente assunti.
2. Per i rapporti di locazione in corso non è ammissibile la cessione del contratto, prevista dall'art. 36 della legge 392/1978, se non preventivamente assentita dall'Amministrazione nelle fattispecie in cui si prosegua l'azienda familiare o si tratti di esercizi commerciali aventi ad oggetto le specializzazioni merceologiche previste dall'art. 2 del presente regolamento.

ART. 12 – Norma finale

1. Il Regolamento entra in vigore decorso il termine di pubblicazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore ed ai Regolamenti del Comune di Perugia.