

DGR : Linee guida per la definizione dei criteri e modalità di concessione o locazione a canoni ricognitori dei beni immobili di proprietà della Regione Lazio ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 17 febbraio 2005 e s.m.i. e dell'articolo 20 della L.R. 28 aprile 2006, n. 4 e s.m.i..

Art. 1

(Oggetto e ambito di applicazione)

1. Le presenti Linee guida disciplinano il procedimento per la concessione o locazione a canone ricognitorio, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, dei beni immobili demaniali e patrimoniali disponibili e indisponibili della Regione Lazio, destinati ad uso diverso da quello abitativo, a persone giuridiche, pubbliche o private, ad associazioni non riconosciute, a fondazioni, a comitati, a organismi internazionali o comunque enti finalizzati alla realizzazione di missioni speciali, aventi finalità non lucrative indicate nello Statuto, ad enti locali, agenzie ed enti pubblici dipendenti dalla Regione, enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dalla Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali o statutarie, in particolare:

- a)** le università statali, per scopi didattici e di ricerca, ai sensi dell'articolo 51 della legge 27 dicembre 1997, n. 449;
- b)** le province e i comuni per fini istituzionali, ivi compresi gli immobili utilizzati come sede di istituzione scolastica, ai sensi della legge 11 gennaio 1996, n. 23;
- c)** l'Istituto superiore di sanità, per finalità istituzionali, ai sensi dell'articolo 47 della legge 16 gennaio 2003, n. 3;
- d)** i soggetti che esercitano le attività di cui alla legge 1° agosto 2003, n. 206 (oratori);
- e)** gli enti religiosi e le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, di cui al decreto legislativo 4 maggio 2001, n. 207, che perseguono rilevanti finalità umanitarie, culturali e sociali;
- f)** gli enti parco regionali e nazionali di cui al comma 8 dell'articolo 4, della legge 23 dicembre 1999, n. 488;
- g)** la Croce Rossa Italiana;
- h)** le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui ai commi 1, 8 e 9 dell'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- i)** le istituzioni a carattere internazionalistico sottoposte alla vigilanza del Ministero degli affari esteri, di cui alla tabella allegata alla legge 28 dicembre 1982, n. 948;
- l)** le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro, anche combattentistiche e d'arma, le quali perseguono in ambito nazionale e/o regionale fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute e della ricerca;
- m)** cooperative di artisti ed associazioni di artisti, residenti nel territorio italiano che dispongano di un adeguato progetto artistico-culturale.

2. I soggetti di cui al comma 1 utilizzano i beni di proprietà regionale perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività.

Art.2

(Modalità e criteri di determinazione del canone ricognitorio e sua durata)

- 1.** Il canone di locazione o concessione è determinato dalla competente struttura tecnica regionale ai sensi del regolamento regionale n. 1/2002 e s.m.i.. Il canone e la durata del contratto di locazione e/o concessione saranno commisurati all'investimento attuato per la realizzazione del progetto e determinati in base all'istruttoria condotta dalla struttura competente, secondo le modalità indicate nell'articolo 4, comma 3, anche sulla base della valutazione della coerenza del progetto.
- 2.** Il canone ricognitorio è, comunque, stabilito in una misura non inferiore al dieci per cento di quello determinato sulla base dei comuni valori di mercato. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
- 3.** Per i beni appartenenti al patrimonio disponibile la durata della locazione è stabilita dalle norme vigenti in materia. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile e demaniale, la durata della concessione potrà prevedere un termine comunque non superiore a sedici anni. Può essere stabilito un termine massimo fino a venti anni nel caso in cui il richiedente si obblighi ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.
- 4.** Alla cessazione della locazione o concessione, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà della Regione.

Art. 3

(Disciplina dei rapporti in corso)

- 1.** Le disposizioni della presente deliberazione si applicano ai contratti di locazione a titolo ricognitorio perfezionati successivamente alla data di adozione del presente provvedimento.
- 2.** I contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro naturale scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore della presente deliberazione.

Art. 4

(Procedimento relativo alla presentazione delle domande)

- 1.** La Regione Lazio, tramite periodica pubblicazione sul proprio sito, rende noto l'elenco degli immobili disponibili per locazioni o concessioni a canone ricognitorio, con l'indicazione dell'ubicazione e della consistenza dell'immobile. L'elenco degli immobili è approvato con Delibera della Giunta, escludendo in ogni caso quelli che per le loro potenzialità reddituali saranno inseriti nel programma di valorizzazione di cui all'accordo di collaborazione sottoscritto con l'Agenzia del Demanio.
- 2.** I soggetti aventi titolo interessati al conseguimento della locazione o concessione del bene o di porzione dello stesso presentano alla competente Direzione Regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio- una domanda nella quale, oltre ai propri dati, l'Atto Costitutivo e lo Statuto sono altresì indicati i dati identificativi dell'immobile, ed il progetto che contenga l'oggetto dell'attività da svolgere, le finalità di utilizzo, le attività e gli interventi tesi alla valorizzazione del bene, quantificando i relativi oneri.
- 3.** La competente struttura regionale cura l'istruttoria, verificando i requisiti soggettivi e di legittimazione dei richiedenti alla luce della normativa vigente e la conformità dell'utilizzo proposto con le finalità di cui all'articolo 1.
- 4.** All'esito dell'istruttoria, la competente struttura regionale, sulla base della perizia di stima elaborata dall'Area tecnica regionale, formula alla Direzione regionale competente una proposta motivata corredata dall'indicazione, in caso di esito positivo, del soggetto al quale si concede il bene in concessione o locazione, della durata della locazione o concessione, degli specifici fini per i quali l'immobile viene locato,

dell'ammontare del canone ricognitorio stabilito, e dell'eventuale verifica della coerenza del progetto e della sua effettiva fattibilità.

5. Il contratto di locazione o concessione deve essere approvato con deliberazione della Giunta regionale.

6. Nell'ipotesi di presentazione di più domande di locazione o concessione relative al medesimo bene viene redatta una graduatoria sulla base di criteri prefissati, tenendo conto:

- a)** della rilevanza istituzionale del soggetto richiedente;
- b)** della valutazione delle attività indicate nel progetto;
- c)** della valorizzazione del bene.

7. Gli immobili concessi a canone ricognitorio saranno consultabili sul sito Istituzionale della Regione Lazio.

Art. 5

(Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria)

1. Sono a carico del locatario o del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili, ad eccezione dei tributi che per espressa ed inderogabile previsione di legge gravano sul proprietario.

2. Nel caso in cui l'immobile appartenga al demanio o al patrimonio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dovrà essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui al comma 4 dell'articolo 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

3. Nel contratto di locazione o concessione sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Soprintendente regionale per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

Art. 6

(Decadenza, revoca, risoluzione e recesso della locazione o concessione)

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla locazione o concessione, la Giunta regionale ne dichiara la decadenza, previa istruttoria della Direzione regionale competente in materia di patrimonio e demanio. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

2. La sub-locazione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la risoluzione di fatto e di diritto locazione o concessione.

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

4. Il contratto di locazione o concessione deve in ogni caso prevedere:

- 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, previa comunicazione da parte della competente Direzione regionale ;
- b)** la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile, con cui si conviene che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione con l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore;
- c)** il recesso anticipato con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi.