



*COMUNE DI GAIRO*

*Provincia d'Ogliastra*

---

Regolamento  
sull'Uso dei Beni Comunali

Approvato con delibera  
di C.C. n. 26 del 17.04.2008

16.11.2010 12-3-10

# REGOLAMENTO SULL'USO DEI BENI COMUNALI

## CAPO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1- OGGETTO

1.1 Il presente regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi di beni del demanio o del patrimonio indisponibile appartenenti all'Ente o in Sua gestione e beni del patrimonio disponibile, posseduti dallo Stesso in regime di diritto privato.

1.2 Per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, comprese le aree destinate ai mercati anche attrezzati, si rinvia al vigente Regolamento.

La gestione dei beni comunali deve essere esercitata ai sensi dell'art.58 dello Statuto comunale vigente.

#### ART. 2 - TIPOLOGIA DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Il Comune di Gairo è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili, in base alla vigente normativa, nel seguente modo;

- a) Beni del patrimonio disponibile non destinati a fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso "Iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Su tali beni il Comune può stipulare contratti di diritto privato previsti dal codice civile.
- b) Beni del patrimonio indisponibile destinati a fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di pubblici interessi non compresi nella categoria di beni demaniali di cui agli articoli 822 e seguenti del C.C. Tali beni sono concessi in applicazione di norme particolari che ne regolano l'uso. Normalmente l'utilizzazione degli stessi, finchè permane la loro destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
- c) Beni del demanio comunale destinati per loro natura, o per caratteristiche loro conferite da leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso

temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire idonee forme di garanzie per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

### **ART. 3- MODALITÀ DI UTILIZZO DEI BENI DA GESTIRE.**

Con il presente Regolamento vengono dettate alcune norme per la gestione dei beni immobili non destinati direttamente alla soddisfazione dei compiti istituzionali dell'Ente.

1.1 I beni appartenenti al demanio (storico, archeologico, artistico etc.) o quelli che rivestano carattere demaniale (demanio eventuale) solo in quanto appartengono al Comune (cimiteri o mercati), potranno essere concessi in uso, uti singuli, a beneficiari di specifici provvedimenti di concessione, consentendo un uso eccezionale del bene non conforme alla sua destinazione primaria.

1.2 I beni immobili, ivi compresi quelli di proprietà comunale, potranno essere concessi in uso a soggetti terzi rispetto al Comune proprietario intendendosi per essi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua fini propri, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.

I beni di massima possono essere soggetti ai seguenti utilizzi:

Fabbricati:

- Utilizzazione in fitto quali appartamenti di civile abitazione o locali ad uso commerciale;
- Utilizzo per attività di carattere sociale ed associativo con esclusione di attività commerciale;

Terreni:

- Utilizzo per attività agricola;
- Utilizzo per attività agricola-commerciale, strettamente commerciale;
- Utilizzo per attività del soprasuolo.

### **ART. 4- PAGAMENTO CORRISPETTIVO**

L'uso non dovrà essere gratuito ma subordinato al pagamento di un corrispettivo determinato con delibera della Giunta Municipale, che non dovrà in alcun caso, essere inferiore al carico sostenuto dal Comune, per imposte, sovrimposte, spese di custodia, vigilanza e di manutenzione. E' fatta salva la facoltà dell'ente di procedere a titolo gratuito, o mediante riduzione del canone, nel caso in cui il richiedente sia una associazione no profit o un privato che voglia realizzare un bene o dar vita ad un servizio di particolare interesse sociale, culturale e ambientale.

**ART. 5- ORGANI COMPETENTI AL RILASCIO DELLE CONCESSIONI O ALLA STIPULA DEL  
CONTRATTO NELLE FORME PRIVATISTICHE**

1. E' competente al rilascio della concessione o alla stipula del contratto nelle forme privatistiche trattandosi di beni del patrimonio disponibile, il responsabile del Servizio: "gestione territorio, ambiente e urbanistica", il quale procederà all'assegnazione secondo i metodi e i criteri di aggiudicazione previsti dai procedimenti ad evidenza pubblica.
2. La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile, non deve compromettere il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene è destinato e classificato ai sensi di legge.

**ART. 6- TUTELA DEI DIRITTI**

1. La concessione in uso a terzi, non comporta la cessione o rinuncia da parte del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
2. La concessione disciplinata dal presente regolamento è rilasciata mediante un provvedimento amministrativo potestativo unilaterale, previa decisione del consiglio comunale competente ai sensi della lett.l), dell'art.42, del T.U. degli enti locali, quando non è prevista espressamente in atti fondamentali dello stesso, quali i programmi, relazioni revisionali e programmatiche, bilanci annuali e pluriennali. Essa è revocabile per comprovate esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno ma previo congruo preavviso predeterminato dal Comune in via generale per categorie di concessioni cui aderisce il contratto di concessione, regolante i rapporti tra le parti e stipulato con l'assistenza del Segretario comunale.
3. Le concessioni di cui sopra sono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo, sono determinati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

**ART. 7 - DURATA**

1. La durata delle concessioni ordinarie dei beni di cui sopra (esclusi i terreni agrari e quelle relative a beni disponibili)\*, non può essere inferiore ad un anno e superiore a sei anni. Le concessioni di durata inferiore ad un anno sono considerate temporanee.
2. Nel caso di durata superiore ad un anno il canone è aggiornato ogni 12 mesi mediante applicazione degli indici ISTAT relativi alla variazione del costo della vita.

3. In mancanza di disdetta di una delle parti, la concessione si intende tacitamente rinnovata per la stessa durata della precedente, e così di seguito. La disdetta deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

4. E' consentito il rinnovo della concessione a condizione che l'amministrazione accerti la sussistenza di ragioni di convenienza, determinate prevalentemente dal vantaggio economico a favore del concedente, e persista il pubblico interesse. Tale rinnovo si dovrà concludere entro tre mesi dalla scadenza della concessione.

\* V.art....., capo..... per i beni concessi con atti negoziali privatistici varranno le regole civilistiche e la legislazione di settore.

#### **ART. 8- ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione anche da parte di terzi tale da alterarne la qualità e consistenza, anche economica, e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

2. Il concessionario è tenuto ad osservare ed attuare le finalità per le quali è rilasciata la concessione e le condizioni indicate nel disciplinare allegato all'atto di concessione.

3. Al concessionario è vietata la subconcessione, salvo il subingresso del concessionario contestuale alla cessione dell'attività e della eventuale relativa proprietà.

4. Il concessionario è tenuto a consentire eventuali visite di sopralluogo allo scopo di verificare il rispetto delle disposizioni regolamentari e di contratto.

#### **ART. 9- SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Tutte le spese inerenti alla concessione, al contratto di concessione e quelle consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro e per diritti di segreteria e diritto fisso d'istruttoria secondo la tariffa provinciale vigente.

2. Il concessionario assume a suo completo carico tutti gli oneri relativi alla gestione ed all'utilizzo del bene concesso.

#### **ART. 10- RINNOVO DI CONCESSIONI IN SCADENZA**

1. Le concessioni in scadenza sono rinnovate a favore del medesimo concessionario su sua richiesta o del concedente, da formalizzare almeno 90 giorni prima della scadenza, salvo che quest'ultimo sia incorso in una delle ipotesi di decadenza per violazione degli obblighi di cui al presente regolamento e sempre che non vi siano richieste da parte di altri soggetti interessati

all'utilizzo del medesimo bene. In tal caso si procederà ad attivare la procedura ad evidenza pubblica.

2. In caso di istanza di rinnovo successiva alla scadenza o tardiva, sussistendo ancora la disponibilità del bene, il relativo accoglimento è subordinato all'applicazione della penale una tantum, pari al 15% del canone annuo.

3. la disdetta deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **ART. 11- CONCESSIONE DI BENE EX NOVO O DECADUTA**

1. Nei casi in cui si rendano disponibili beni demaniali per rinuncia, decadenza, o disdetta da parte dell'Ente, con esclusione dei subingressi, il responsabile del servizio competente provvede alla emissione di avviso pubblico per consentire la partecipazione di soggetti interessati all'assegnazione.

2. L'avviso deve contenere ogni elemento di identificazione del bene, il canone base relativo ed il termine, non inferiore a 30 gg., per la presentazione di offerta in busta chiusa, configurata come forma semplice di asta pubblica ad offerta segreta di miglioramento sul canone base per la concessione del bene alle condizioni indicate nel presente regolamento. Per i fondi rustici si fa riferimento alla disciplina prevista nell'art....., del capo.....

#### **ART. 12- GARANZIE CAUZIONALI**

1. Il contratto sulla concessione prevede, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione pari ad una annualità del canone dovuto. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto in uno dei seguenti modi previsti dalla Legge 348/1982:

a) da reale e valida cauzione, ai sensi dell'articolo 54 del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, e successive modificazioni;

b) la fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni;

c) da polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi.

#### **ART. 13 - I REQUISITI PER LE ASSEGNAZIONI**

1. Per l'assegnazione dei beni immobili del demanio o patrimonio indisponibile devono essere posseduti dal concessionario assegnatario i seguenti requisiti:

**A) ASSOCIAZIONI:**

- avere sede in Gairo da almeno 3 anni;
- avere almeno un numero di associati in regola con le quote sociali non inferiore a 20 unità;
- svolgere attività di pubblico interesse rivolta anche ai non soci di livello almeno locale;
- svolgere funzioni fra quelle indicate nel regolamento comunale per i contributi ex art. 12 Legge 241/1990.

**B) PRIVATI:**

- essere residenti in Gairo da almeno 10 anni;
- non avere liti pendenti con l'Amministrazione comunale di natura patrimoniale;
- non essere incorso in una delle cause di decadenza previste dal regolamento per precedenti concessioni. Eventuali altri requisiti potranno essere previsti nel bando pubblico di assegnazione.

**C) COMITATI:**

- deve essere presente un rappresentante del Comune nel Comitato.

2) In ogni caso deve essere dimostrato che sono rispettati i disposti della Legge 55/90, circa le misure di prevenzione.

**ART. 14 - PRIORITÀ NELLE ASSEGNAZIONI**

1. Nell'assegnazione dei beni devono essere seguiti i seguenti criteri di priorità:

- A) PRIVATI IN GENERE;
- B) ENTI PUBBLICI;
- C) ASSOCIAZIONI PRIVE DI SCOPO DI LUCRO;
- D) COMITATI E ORGANIZZAZIONI DI CATEGORIA;
- E) PARTITI E MOVIMENTI.

2. Nell'ambito delle Associazioni prive di scopo di lucro sono seguiti i seguenti criteri di priorità:

- a) Anzianità di costituzione desunta dall'atto costitutivo;
- b) numero di associati in regola con le quote sociali.

**ART. 15- REGOLA GENERALE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE,  
ESCLUSO QUELLO RELATIVO AI FONDI RUSTICI\*.**

Il canone, come corrispettivo, verrà determinato in relazione al valore del bene concesso (beneficio economico, valore economico risultante dal provvedimento di concessione ), all'utilità che il privato riceve dall'uso eccezionale del medesimo e ad ulteriori criteri che la Giunta Comunale vorrà prevedere nello stabilire gli importi corrispettivi.

#### **ART. 16- DETERMINAZIONI A CONCEDERE**

1. Il responsabile del servizio competente alla concessione del bene, provvede con propria determinazione ad approvare l'avviso pubblico (di cui all'art. 15) ed a indire la procedura relativa, nonché a formalizzare la concessione sulla base delle risultanze della gara ad evidenza pubblica, con successiva determinazione di concessione cui aderisce il contratto di concessione, in qualsiasi delle forme previste, da sottoscrivere con l'assistenza del Segretario.
2. Qualora vi sia una pluralità di richieste, si procede alla concessione mediante approvazione di una graduatoria, approvata dal responsabile del servizio.

#### **ART. 17- CONTROVERSIE**

1. Qualsiasi controversia tra l'Amministrazione ed il concessionario è deferita al giudizio dell'arbitro, in mancanza di accordo tra le parti.
2. La decisione arbitrale sarà inappellabile. Le parti rinunciano al ricorso all'autorità giudiziaria ordinaria o amministrativa.
3. Per l'arbitrato valgono le norme del codice di procedura civile, le decisioni verranno prese sulla base di quanto stabilito dal diritto.
4. Le spese di giudizio verranno anticipate dalla parte che avrà avanzato la domanda di arbitrato. La decisione del arbitraggio si estendono alle spese di giudizio.

#### **ART.18- ESTINZIONE DELLA CONCESSIONE**

La concessione può estinguersi per :

- Scadenza del termine;
- Morte del concessionario;
- Declaratoria di decadenza (quando si verifichi una inadempienza);
- Revoca.

### **Capo II**

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'UTILIZZO DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE**

**ART.19 – FORMA GIURIDICA E MODALITÀ DI CONCESSIONE**

1. La concessione in uso a terzi dei beni appartenenti alla categoria dei beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo III del Codice Civile e più precisamente :
  - Contratto di locazione (articoli 1571 e segg. C.C.)
  - Contratto di affitto (articolo 1615 e segg. C.C.)
  - Comodato (articolo 1803 e segg. C.C.)
2. La concessione di un bene in comodato, trattandosi di un negozio a titolo gratuito, e' subordinata alla dimostrazione dell'interesse pubblico perseguito.
3. Qualora vi sia richiesta da parte dei lavoratori manuali della terra o coltivatori diretti, singoli od associati, o conduttore non coltivatore diretto o allevatore per le attività silvo-pastorali, il comune, per la concessione o l'affitto dei terreni di Sua proprietà dovrà adottare il metodo di aggiudicazione dell'asta pubblica, licitazione privata o della trattativa privata se la gara dovesse andare deserta.
4. I requisiti e i criteri selettivi dovranno essere stabiliti dal responsabile del servizio e previsti nel bando pubblico di aggiudicazione.

**SEZIONE I**

**DISPOSIZIONI PER L'UTILIZZO DEI BENI (FONDI RUSTICI)**

**ART. 20 - REGIME GIURIDICO E CONTRATTUALISTICO**

1. L'affitto dei terreni agricoli rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale, sarà disciplinato dalla legislazione civilistica, dai provvedimenti legislativi rientranti nella materia, complementari alle norme codicistiche e dalla normativa di settore, in particolare dalle leggi nn.567/62 e 606/66, dalle leggi sui contratti agrari nn.11 e 203, rispettivamente del 1971 e 1982.
2. La concessione in uso a terzi di terreni agricoli appartenenti alla categoria dei beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo III del Codice Civile.

**ART. 21- AMBITO APPLICATIVO DELLA NORMATIVA**

Tale disciplina regolamentare, nel rispetto dei principi legislativi succitati, si applicherà oltre che ai terreni concessi per l'utilizzazione agricola, anche a quelli per l'attività silvo-pastorale.

**ART. 22- SOGGETTI CONTRAENTI**

1. L'ente potrà concedere i predetti terreni alle seguenti categorie di lavoratori agricoli:
  - a) coltivatori diretti i quali per definizione sono: "coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia, sempreché tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenuto conto, agli effetti del computo delle giornate necessarie per la coltivazione del fondo stesso, anche dell'impiego delle macchine agricole". Il lavoro della donna è considerato equivalente a quello dell'uomo. Si considerano coltivatori diretti, secondo la L.R. di riforma agraria n. 44/76\*, coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame impiegando in tale attività almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavando dall'attività medesima più dei due terzi del proprio reddito da lavoro, con esclusione di eventuali trattamenti pensionistici di invalidità, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione dei fondi e per l'allevamento ed il governo del bestiame.
  - b) Sono equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, anche le cooperative costituite dai lavoratori agricoli e i gruppi di coltivatori diretti, riuniti in forme associate, che si propongono e attuano la coltivazione diretta dei fondi, anche quando, la costituzione in forma associativa e cooperativa è avvenuta per conferimento da parte dei soci di fondi precedentemente affittati singolarmente. Sono inoltre equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, i laureati o diplomati di qualsiasi scuola di indirizzo agrario o forestale e i laureati in veterinaria per le aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in età non superiore ai cinquantacinque anni, che si impegnino ad esercitare in proprio la coltivazione dei fondi, per almeno nove anni.
  - c) conduttore non coltivatore diretto il quale si considera imprenditore a titolo principale nel caso in cui dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.
- la definizione data dalla L.R. che ha in materia una competenza concorrente esclusiva sostanzialmente non contrasta con quella data dalla legislazione nazionale.

**ART. 23- DETERMINAZIONE DEL CANONE**

1. I canoni e gli indennizzi sono comunque determinati in tariffe secondo le tabelle del canone di affitto approvate dalla Commissione Tecnica Provinciale competente, in base alla norma prevista dalla legge 203 del 1982 relativa ai fondi rustici, e in rapporto alle caratteristiche dei beni, all'utilizzo assentito ed in ossequio alla vigente normativa.

2. L'affitto a conduttore non coltivatore diretto è fatto a misura. Può essere fatto a corpo quando ciò risulti necessario o conveniente per rilevanti difficoltà di misurazione o importanti esigenze pratiche, espressamente indicate nel contratto.

3. Il canone annuale va versato in unica soluzione anticipata oppure in due rate semestrali anticipate.

#### **ART. 24- DURATA**

1. La durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, singolo o associato, non può essere inferiore a quindici anni.

2. La durata minima dei contratti di affitto a conduttore non coltivatore diretto, è di quindici anni e decorre dalla data di inizio dell'ultimo contratto in corso tra le parti, sia nel caso di nuova convenzione sottoscritta sia nel caso di rinnovo o di tacita rinnovazione del precedente contratto.

3. Qualora l'affittuario non coltivatore diretto sia imprenditore agricolo a titolo principale, in caso di vendita o di concessione in enfiteusi del fondo a coltivatori diretti singoli o associati, non vale la regola per cui "il contratto di affitto si risolve al termine dell'annata agraria successiva a quella in cui è stipulata la vendita o la concessione in enfiteusi, purché sia stata data disdetta almeno un anno prima di questo termine". Nel caso in cui non lo fosse si applica la regola e nessun indennizzo è dovuto per effetto di tale risoluzione, fermo il diritto dell'affittuario di essere indennizzato delle migliorie a norma di legge o di contratto.

4. In nessun caso è ammessa la proroga dei contratti agrari.

5. Nel caso di affitto particellare, la durata minima è ridotta a sei anni, quando oggetto del contratto siano uno o più appezzamenti di terreno non costituenti, neppure unitamente ad altri fondi condotti dall'affittuario, una unità produttiva idonea ad assicurare una produzione annuale media, dedotta le spese di coltivazione, escluse quelle di manodopera, pari almeno alla retribuzione annuale di un salariato fisso comune occupato in agricoltura, quale risulta dai patti sindacali vigenti nella zona.

6. In mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per il periodo minimo, rispettivamente, di quindici anni per l'affitto ordinario e di sei anni per l'affitto particellare, e così di seguito. La disdetta deve essere comunicata almeno un

anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

7. La durata massima del contratto è stabilita dal Consiglio comunale negli atti fondamentali di sua competenza (delibera di autorizzazione alla concessione) o negli atti programmatici.

#### **ART. 25- DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVO AFFITTO**

1. Il locatore che, alla scadenza prevista, intende concedere in affitto il fondo a terzi, deve comunicare al conduttore le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno novanta giorni prima della scadenza. Le offerte possono avere ad oggetto anche proposte di affitto definite dal locatore e dai terzi.
2. L'obbligo di cui al comma 1 non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare l'affitto e nei casi di cessazione del rapporto di affitto per grave inadempimento o recesso del conduttore.
3. Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 e nelle forme ivi previste, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.
4. Nel caso in cui il locatore entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto abbia concesso il fondo in affitto a terzi senza preventivamente comunicare le offerte ricevute secondo le modalità e i termini di cui al comma 1 ovvero a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore, quest'ultimo conserva il diritto di prelazione da esercitare nelle forme di cui al comma 3 entro il termine di un anno dalla scadenza del contratto non rinnovato. Per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione si instaura un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni del contratto concluso dal locatore con il terzo.

#### **ART. 26- RECESSO DAL CONTRATTO DI AFFITTO E CASI DI RISOLUZIONE.**

1. L'affittuario coltivatore diretto può sempre recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.
2. La risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione

del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione.

3. Prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, il locatore è tenuto a contestare all'altra parte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'inadempimento e ad illustrare le proprie motivate richieste. Ove il conduttore sani l'inadempienza entro tre mesi dal ricevimento di tale comunicazione, non si dà luogo alla risoluzione del contratto.
4. La morosità del conduttore costituisce grave inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto ai sensi del secondo comma del presente articolo quando si concreti nel mancato pagamento del canone per almeno una annualità.

#### **ART. 27- MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI.**

1. Ciascuna delle parti può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali, purché le medesime non modificano la destinazione agricola del fondo e siano eseguite nel rispetto dei programmi regionali di sviluppo oppure, ove tali programmi non esistano, delle vocazioni colturali delle zone in cui è ubicato il fondo.
2. La parte che intende proporre la esecuzione delle opere di cui al primo comma, in mancanza di un preventivo accordo, deve comunicare all'altra parte e all'ispettorato provinciale dell'agricoltura, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, corredata di progetto di massima, la natura, le caratteristiche e le finalità delle opere di cui si chiede l'esecuzione all'altra parte.
3. L'ispettorato provinciale dell'agricoltura, non appena ricevuta la comunicazione di cui al comma precedente, convoca le parti, che possono farsi assistere dalle rispettive organizzazioni professionali, ai fini di tentare un accordo in ordine alla proposta e ai connessi regolamenti di rapporti tra le parti. Nel caso in cui non si raggiunga tale accordo, l'ispettorato, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, si pronuncia, motivando, in senso favorevole o contrario in ordine alle opere richieste di cui al primo comma, riscontrata anche la congruità delle medesime; indica altresì eventuali modificazioni tecniche al progetto presentato ed assegna, in caso di giudizio favorevole, un termine per l'inizio e la ultimazione delle opere. La decisione deve essere comunicata, a cura dell'ispettorato, ad entrambe le parti.
4. Qualora venga adottata una decisione favorevole, il proprietario del fondo deve fare conoscere, entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, se egli stesso intenda eseguire le opere. In

caso di dichiarazione negativa o di silenzio, l'affittuario può procedere senz'altro anche se la proposta delle opere di cui al primo comma è stata fatta dal locatore, alla esecuzione delle medesime. Qualora il proprietario comunichi di voler eseguire direttamente le opere di cui al primo comma con le eventuali modifiche stabilite dall'ispettorato, deve iniziare ed ultimare le relative opere entro i termini assegnati dall'ispettorato stesso.

5. Se il proprietario non dà inizio alle opere di cui al primo comma o non le termina entro i termini di cui al comma precedente, l'affittuario può eseguirle a sue spese. L'affittuario è tenuto a comunicare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al proprietario e all'ispettorato la sua decisione di surrogarsi al locatore nella esecuzione o nel completamento delle opere.

#### **ART. 28- REGIME DEI MIGLIORAMENTI, DELLE ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI.**

1. Il locatore che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 26 può chiedere all'affittuario l'aumento del canone corrispondente alla nuova classificazione del fondo ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'articolo 18 della L. 203/82.
2. L'affittuario che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti da lui effettuati e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato. Le parti possono convenire la corresponsione di tale indennità anche prima della cessazione del rapporto.
3. Se non interviene accordo in ordine alla misura dell'indennità prevista dal comma precedente, essa è determinata, a richiesta di una delle parti, dall'ispettorato provinciale dell'agricoltura, la cui deliberazione, agli effetti dell'articolo 634 del codice di procedura civile, costituisce prova scritta del credito per l'indennità stessa.
4. All'affittuario compete la ritenzione del fondo fino a quando non gli sia stata versata dal locatore l'indennità fissata dall'ispettorato oppure determinata con sentenza definitiva dall'autorità giudiziaria.
5. Nel caso di vendita del fondo prima del pagamento all'affittuario della indennità di cui al comma precedente, il proprietario è tenuto a dichiarare, nell'atto di vendita, l'esistenza

dell'obbligazione nei confronti dell'affittuario per effetto delle opere di cui al primo comma dell'articolo 26, restando in tale caso liberato dall'obbligazione stessa.

6. Ove per l'espletamento delle opere di cui al primo comma dell'articolo 26 si rendano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni da parte della pubblica amministrazione e nel caso in cui sia possibile ottenere finanziamenti pubblici, ai sensi delle norme vigenti in materia, per l'esecuzione delle opere stesse, l'affittuario può provvedere direttamente a proporre le relative istanze ed a percepire i finanziamenti, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per le opere di cui al primo comma dell'articolo 26 previste nel contratto e concordate dalle parti.
8. Al locatore che esegue le opere di cui al primo comma dell'articolo 26 sono estese le agevolazioni fiscali e creditizie previste dalle vigenti leggi in favore dell'affittuario.
9. Nella determinazione dell'indennità di cui al secondo comma, i finanziamenti pubblici fatti propri dall'affittuario, che non abbia la qualifica di imprenditore agricolo e titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, non sono computati.

#### **ART. 29 - MIGLIORAMENTI ESEGUITI DAL PROPRIETARIO.**

1. Nei casi di miglioramenti eseguiti dal proprietario del fondo, che non giustifichino una modifica della qualità e della classe catastale, le commissioni tecniche provinciali stabiliscono criteri e misure di aumento del canone proporzionati all'incremento di produttività del fondo conseguente all'investimento eseguito.
2. Quando le miglierie danno luogo alla revisione catastale, nel periodo intercorrente tra la richiesta di revisione e l'aggiornamento del catasto le commissioni tecniche provinciali adottano la procedura di cui al comma precedente.

#### **ART. 30- FACOLTÀ DELL'AFFITTUARIO DI ESEGUIRE PICCOLI MIGLIORAMENTI.**

1. L'affittuario può eseguire piccoli miglioramenti in deroga alle procedure previste dall'articolo 26, previa comunicazione da inviarsi al concedente, venti giorni prima della esecuzione delle opere, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
2. Per piccolo miglioramento si intende quello che venga eseguito dall'affittuario con il lavoro proprio e della propria famiglia e che non comporti trasformazioni dell'ordinamento produttivo, ma sia diretto a rendere più agevoli e produttivi i sistemi di coltivazione in atto.

### **SEZIONE III<sup>^</sup>**

## ATTIVITÀ COMMERCIALI

### ART. 31- FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI.

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo III del Codice Civile e più precisamente :

- Contratto di locazione (articoli 1571 e segg. C.C.)
- Contratto di affitto (articolo 1615 e segg. C.C.)
- Comodato (articolo 1803 e segg. C.C.).

2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione e deve essenzialmente prevedere:

- L'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

3. Il rapporto può subire delle modificazioni a carattere soggettivo e oggettivo, ma il concessionario non può cedere la propria posizione se non previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale concedente e con tutti i limiti ed i pesi gravanti su di essa.

### ART. 32- MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

Per l'assegnazione del bene, si procederà attraverso lo svolgimento di pubblico incanto con la forma stabilita per i contratti dello Stato e comunque la procedura concorsuale sarà sempre applicata anche in presenza di un unico partecipante alla gara medesima.

### ART. 33- CRITERI PER DETERMINARE I CORRISPETTIVI.

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base del valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) Valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
2. Potrà essere disposto un abbattimento del canone da corrispondere al Comune nel caso di impegno dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.
  3. Per la concessione in uso di impianti e strutture sportive comunali verrà riconosciuto all'Ente un canone ricognitorio, a titolo di riconoscimento del diritto di proprietà dell'ente sul bene oggetto della concessione, così come previsto dall'art. 3 comma 66 della legge 549 del 28/12/1995, la cui determinazione avviene senza alcuna relazione con i parametri del beneficio economico e dell'utilità particolari ritraibili dall'occupazione, stabiliti nel regolamento comunale per l'occupazione del suolo pubblico ai fini della fissazione del canone non ricognitorio.

### **CAPO III**

#### **ASSEGNAZIONE DEI BENI AD ASSOCIAZIONI, ENTI E COMITATI**

##### **ART. 34 - USO DEI FABBRICATI COMUNALI**

1. I fabbricati comunali o porzione di essi, assegnati ad Associazioni, Enti e Comitati, possono essere utilizzati dai medesimi esclusivamente per le seguenti finalità:
  - a) sedi associative, magazzini, depositi di materiali propri;
  - b) sale per riunioni degli associati;
  - c) manifestazioni di pubblico interesse con esclusione di finalità di lucro ma con possibilità di raccolta di fondi per fini di beneficenza;
  - e) riunioni di movimenti presenti nelle competizioni elettorali.
2. Detti fabbricati o porzione dei medesimi non possono essere ceduti in alcun modo a terzi per lo svolgimento di attività che non siano tali da vedere impegnato anche il soggetto assegnatario con veste primaria.
3. Tutti gli assegnatari di fabbricati comunali ai sensi del presente regolamento, sono tenuti ad attivare una propria posizione presso gli Enti di erogazione dei servizi pubblici ivi compreso il Comune in particolare per:
  - fornitura di energia elettrica e di forza elettromotrice;
  - telefono;
  - R.S.U. e assimilabili;
  - acquedotto;

- fognatura;
- passi carrai e occupazione suolo pubblico;
- ogni altro servizio pubblico.

4. Nel caso in cui, la particolare articolazione del fabbricato o per l'uso comune dei servizi non sia possibile attivare un'utenza distinta per alcuno dei servizi sopraelencati, il Comune provvederà a comunicare entro il 31.12 di ogni anno e con rata posticipata, l'importo millesimale delle spese poste a carico dell'assegnatario che dovrà versare detto importo al Comune contestualmente la 1^ rata successiva del canone di locazione/concessione del fabbricato medesimo.

5. E' vietato apportare migliorie strutturali agli immobili assegnati salvo autorizzazione convenzionata con il Comune che potrà prevedere anche il recupero delle spese sostenute con rivalsa sul canone di affitto e per un periodo non superiore alle 5 annualità salvo quanto previsto nel successivo articolo.

6. La mancata osservanza di anche uno solo degli impegni posti a carico dell'assegnatario comporta la decadenza della convenzione d'uso e l'attivazione delle procedure di rilascio del fabbricato assegnato.

#### **ART. 35- FACOLTÀ DI RIDUZIONE PER ENTI E ASSOCIAZIONE**

Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad Enti ed Associazioni, la suddetta stima tecnica, con riferimento al valore corrente di mercato, come determinata nell'art. 32, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate nell'art. 36.

#### **ART. 36- REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ DIVERSE**

Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:

- ai sensi della L. R. n. 39 del 13 settembre 1993, "Legge sul Volontariato", le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro provinciale;
- ai sensi della L.R. n. 16 del 22 aprile 1997 "Sull'associazionismo e cooperative", le associazioni iscritte al relativo albo, che perseguono finalità previste dall'art. 1 ed operanti nei Settori previsti.
- ai sensi della L.R. n. 16 del 22 aprile 1997 "sulle cooperative", le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale.

#### **ART. 37- CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITÀ NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO E DELL'ASSOCIAZIONISMO.**

1. I soggetti operanti in forme associative di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, secondo le percentuali di seguito indicate:
- 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
  - 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziali e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno 30% di soci volontari ed almeno il 30% di persone svantaggiate;
  - 80% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativi e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di soci volontari ovvero almeno il 30% di persone svantaggiate.

#### **ART. 38- FACOLTÀ DI RIDUZIONE**

La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno da esigenze di sviluppo o per attività bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

#### **ART. 39- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

I contratti di concessione a terzi degli edifici comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico del concessionario:

- obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo dell'utilizzo;
- l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- il pagamento delle spese di gestione;
- la stipulazione dell'assicurazione contro danni;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

### **CAPO IV**

#### **CONCESSIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SUOLO COMUNALE**

#### **NORME DEL C.C. 952 E SEG. FINO A 956**

**ART. 40- OGGETTO DELLA CONCESSIONE****(TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ)**

L'oggetto della concessione riguarda le seguenti attività:

- a. emittenti radiofoniche e televisive private o pubbliche, operanti nel settore delle telecomunicazioni;
- b. postazioni operanti nel settore delle telecomunicazioni (ripetitori di telefonia mobile ed altro.....);
- c. Postazioni a carattere pubblico-privato da parte di enti ed istituti vari (ponti radio di VV-FF, Polizia, Carabinieri, Provincia.....)
- d. impianti per la produzione di energia eolica ed altre -....
- e. Impianti di stoccaggio e distribuzione combustibili in genere.....

**ART. 41- ORGANI COMPETENTI**

1. Il Consiglio comunale si esprimerà in merito alla possibilità di concedere il diritto di superficie sulle aree disponibili.
2. Il contratto di concessione in uso del diritto di superficie sarà stipulato, dal responsabile del servizio "gestione territorio, ambiente e urbanistica", in forma pubblica con l'assistenza del segretario comunale.

**ART. 42- MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE**

1. Per le concessioni scadute o in scadenza, per cui i concessionari interessati manifestano all'Amministrazione l'interesse alla prosecuzione del relativo contratto, l'ente potrà procedere al rinnovo, aggiornando il canone, da determinarsi sulla base dei criteri generali stabiliti nel presente capo e della deliberazione di G.C. di fissazione degli stessi.
2. Per le concessioni da rilasciare ex novo si procederà attraverso le procedure ad evidenza pubblica previste dalla legge, così come previsto per la concessione dei beni immobili del demanio e patrimonio indisponibile e del patrimonio comunale disponibile, a garanzia delle regole della trasparenza e legalità amministrativa.

**ART. 43- CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE**

1. Canone per la concessione relativo ad emittenti televisive private o pubbliche:

a) (da € ..... a €.....) fino a un massimo di €..... per emittente televisiva regionale.

Per emittente regionale si intende la televisione che trasmette solo programmi non collegati a network o consorzio o circuito di network;

b) aumento del 100% del canone di cui al punto a) se trattasi di emittente collegata ad un network nazionale;

d) per le emittenti collegate a network o consorzio di network che irradiano anche trasmissioni regionali o pubblicità regionale, il canone annuo previsto per emittente televisiva regionale di cui al punto a) viene aumentato del 50%.

2. Per le emittenti radiofoniche private o pubbliche viene stabilito quanto segue:

a) per l'emittente radiofonica locale che trasmette solo programmi locali ed autonomi che hanno un bacino di utenza regionale

1. canone annuo di concessione non superiore al 50% del canone di cui al punto a) dell'art. 42, comma 1;

b) per l'emittente radiofonica che trasmette programmi collegati a network anche con il solo bacino di utenza regionale:

2. canone annuo di concessione non superiore all'80% del canone di cui al punto a) dell'art. 42, comma 1;

**ART. 44- RAPPORTI DI SUBLOCAZIONE**

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento è data facoltà ai concessionari di instaurare dei rapporti di sublocazione con altre ditte;

2. Qualora il titolare della concessione di un sito intenda procedere a subaffittare lo stesso ad altre ditte dovrà acquisire, preventivamente, l'autorizzazione dell'amministrazione comunale;

3. Non potrà effettuarsi la sublocazione a titolo gratuito;

4. Nel caso in cui l'amministrazione esprima parere favorevole in merito all'istanza di sublocazione avanzata dal concessionario. Il canone di subaffitto non potrà essere inferiore all'ottanta per cento (80%) dell'importo previsto per la tipologia di pari attività ed importanza;

5. Il Concessionario dovrà versare a favore del comune una quota del canone stabilito per il subaffittuari pari al settanta per cento (70%);
6. E' fatto obbligo al concessionario di provvedere alla consegna, al comune, di una copia del contratto di sublocazione, regolarmente stipulato e registrato, con la ditta sublocataria;

#### **ART. 45- ORGANO COMPETENTE ALLA FISSAZIONE DEL CANONE**

La determinazione del canone sarà stabilita dalla Giunta Comunale previo parere di congruità rilasciato dall'Ufficio Tecnico.

#### **ART. 46- ADEGUAMENTO DEL CANONE**

L'aggiornamento del canone di concessione decorrerà automaticamente dall'inizio del secondo anno in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall' ISTAT e pubblicato in G.U. Tale maggiorazione verrà applicato all'importo del canone di concessione dell' anno precedente.

#### **ART. 47- SUPERFICIE MASSIMA CONCEDIBILE**

La superficie massima concedibile è di mq. ....

#### **ART. 48- DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione avrà durata novennale dalla stipula della convenzione.
2. La disdetta del contratto dovrà avvenire mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento dodici mesi prima della scadenza del contratto.

#### **ART. 49- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario ha l'obbligo di attenersi scrupolosamente a tutte le norme igieniche e di tutela ambientale, con particolare riferimento a quelle antinquinamento.

Deve essere in possesso di tutte le regolari autorizzazioni e concessioni necessarie per il fine della richiesta dell'uso del suolo o superficie.

E' fatto altresì obbligo al conduttore di applicare sull'esterno della recinzione un pannello, di misura non inferiore a cm 30X30, recante gli estremi della locazione, il nome del conduttore e del locatore.

## CAPO V

Norme generali di attuazione delle disposizioni caratterizzanti il presente regolamento

### **ART. 48 - REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI D'AFFITTO E DI LOCAZIONE**

I contratti d'affitto e di locazione di immobili urbani (dopo l'imposta autoliquidata), devono essere registrati entro 30 giorni dalla data più vecchia tra stipula e decorrenza della locazione.

Vanno registrati tutti i contratti di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai trenta giorni.

### **ART. 49 – MONITORAGGIO DELLE ENTRATE**

La tenuta dei movimenti finanziari dei beni utilizzati avviene tramite apposite schede di rilevazione predisposte dall'Ufficio Ragioneria (allegato n.1 al presente regolamento).

### **ART. 50 – FUNZIONE NORMATIVA**

1. Il regolamento sarà pubblicato subito dopo che sia avvenuta esecutiva la deliberazione che lo approva ed entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si rimanda alle disposizioni previste dalle leggi vigenti.

## CAPO VI

### **ART. 50- DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente regolamento, divenuto esecutivo, disciplinerà tutti i casi di concessioni rilasciate ex novo o sottoposte a rinnovo che matureranno dopo la sua entrata in vigore.
2. Per i terreni agricoli, nelle more dell'approvazione da parte della Commissione Provinciale competente, delle nuove tabelle dei canoni di affitto, il rapporto contrattuale sarà disciplinato sulla base degli accordi collettivi in deroga, in materia di contratti agrari, gestiti in buona parte dalle organizzazioni sindacali del settore, ai sensi dell'art.45 della L.203/82.

Allegati:

- A) schede di rilevazione;
- B) Tariffe e sanzioni.

A) Schede di rilevazione e  
B) Tariffe e sanzioni  
Da richiedere all'ufficio  
tecnico geom. Palmas Fabio



# COMUNE DI GAIRO

Provincia Dell'Ogliastra

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

Numero 13 Del 12-03-10

**OGGETTO: REGOLAMENTO USO BENI COMUNALI - MODIFICA ART. 44 -**

L'anno duemiladieci il giorno dodici del mese di marzo alle ore 16:45, presso questa Sede Municipale, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria di Prima convocazione e in seduta Pubblica. Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

MARCEDDU ROBERTO MARINO	P	MURINO SALVATORE	P
SALIS GIANANTONIO	P	PANI TULLIO	A
PAOLO USAI	P	WALTER TONY PALMAS	A
DANIELA SCATTU	P	PIETRO DONEDDU	A
PIRAS GIULIANA	P	FAUSTO MULAS	A
DONEDDU STEFANO	P	FRANCESCO PIRAS	P
PALMAS ANTONIO	P		

ne risultano presenti n. 9 e assenti n. 4.

Assume la presidenza il Signor MARCEDDU ROBERTO MARINO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario DR. PIRAS MARIO.

DELIBERA COME SEGUE IN ORDINE A QUANTO SEGNATO IN OGGETTO.

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	N
----------------------	---	---------------------------	---

VISTO il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali vigente;

DATO ATTO che sulla relativa deliberazione hanno espresso, ai sensi dell'art.49, del T.U. degli Enti Locali vigente:

() - Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:

() favorevole

( ) sfavorevole

Dott.ssa *Contu Luisa Paola*

() - Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità contabile:

() favorevole

( ) sfavorevole

Rag. Porcu Giovanni



## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che esiste l'esigenza di regolamentare la disciplina delle concessioni in uso a terzi di beni del demanio o del patrimonio indisponibile appartenenti all'Ente o in Sua gestione e beni del patrimonio disponibile, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, nonché l'occupazione di spazi ed aree pubbliche appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile;

VISTO che questo Comune ha approvato con delibera di C.C. N. 52 del 28/09/2004 il regolamento sull'uso dei beni comunali;

DATO ATTO che mediante il regolamento di cui sopra il Comune stabilisce le regole e i diversi importi per l'utilizzo di detti beni;

VISTO che l'Amministrazione sta procedendo al riordino di tutte le concessioni in uso a terzi di beni comunali;

CONSIDERATO che a seguito di una verifica effettuata sulle concessioni in uso a terzi di beni comunali si è accertato che gran parte dei titolari dei siti hanno instaurato vari rapporti di sublocazione con altre ditte secondarie, ad insaputa di questo Ente, riscuotendo a loro volta dei canoni di subaffitto;

APPURATO che il regolamento approvato con delibera di C.C. N. 52 del 28/09/2004 non contemplava i rapporti di subaffitto delle concessioni in uso a terzi di beni;

RITENUTO urgente provvedere alla parziale modifica del sopra citato regolamento al fine di limitare questo fenomeno speculativo legato alla sublocazione delle concessioni in modo che anche il Comune ne venga informato e ne tragga benefici;

VISTO il Regolamento per l'uso dei beni comunali composto da N. 50 articoli e N. 17 pagine allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO CHE, nelle more della regolarizzazione delle posizioni esistenti e nell'avvio delle nuove, si è riscontrata la difficoltà delle ditte alla regolarizzazione dei rapporti di sublocazione ritenute troppo onerose;

RITENUTO rettificare i seguenti articoli del Regolamento sull'uso dei beni comunali::

- ART. 44 (*RAPPORTI DI SUBLOCAZIONE*);

Art.44 – 1) Dall'entrata in vigore del presente regolamento è data facoltà ai concessionari di instaurare rapporti di sublocazione con altre ditte

2) Qualora il titolare della concessione di un sito intenda procedere a subaffittare lo stesso ad altre ditte dovrà acquisire, preventivamente, l'autorizzazione dell'amministrazione comunale;

3) *Non potrà subaffittarsi a titolo gratuito.*

4) Nel caso in cui l'Amministrazione esprima parere favorevole in merito all'istanza di sublocazione, avanzata dal concessionario, *il canone del subaffitto non potrà essere inferiore all'80 per cento dell'importo per le emittenti di pari categoria del concessionario.*

5) *Al Comune andrà versato dal concessionario una quota del canone stabilito pari al 70 per cento;*

6) E' fatto obbligo al concessionario di provvedere alla consegna ,al Comune, di una copia del contratto stipulato, *e regolarmente registrato*, con la ditta sublocataria.

Sentita la relazione del responsabile del servizio D.ssa Contu che propone di modificare le percentuali indicate ai commi 4 e 5 del predetto articolo 44 rispettivamente in 50 e 30;

ACQUISITO il parere tecnico ai sensi del Decreto Legislativo 267/2000 T.U.EE.LL;

Dato atto che il Consiglio unanime delibera di apportare le modifiche proposte;

Considerato, però, che iniziata la discussione del punto immediatamente successivo dell'ordine del giorno si è appurato che i locatari delle concessioni per i tralicci e ripetitori radio in Punta Tricoli sono usi subaffittare a diversi operatori;

Sentita la proposta del Sindaco di ripristinare in parte il contenuto dell'art.44 con le percentuali originarie del 80 e 70 e stabilendo fissare un massimo di due sublocazioni per la telefonia mobile e per le altre emittenti un massimo di cinque sublocazioni con la riduzione delle percentuali rispettivamente a 70 e 50;

Ciò premesso all'UNANIMITA'

### DELIBERA

DI approvare la parziale modifica del Regolamento sull'uso dei beni comunali, limitatamente all'articolo di seguito elencato ed allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale e come in premessa illustrato:

- ART. 44 (RAPPORTI DI SUBLOCAZIONE)

Art.44 – 1) Dall'entrata in vigore del presente regolamento è data facoltà ai concessionari di instaurare rapporti di sublocazione con altre ditte;

2) Qualora il titolare della concessione di un sito intenda procedere a subaffittare lo stesso ad altre ditte dovrà acquisire, preventivamente, l'autorizzazione dell'amministrazione comunale; *sono ammesse un massimo di due sublocazioni per i concessionari di telefonia mobile ed un massimo di cinque sublocazioni per le altre emittenti*

3) *Non potrà subaffittarsi a titolo gratuito.*

4) Nel caso in cui l'Amministrazione esprima parere favorevole in merito all'istanza di sublocazione, avanzata dal concessionario, *il canone del subaffitto non potrà essere inferiore all'80 per cento dell'importo per le emittenti di pari categoria del concessionario per i concessionari di telefonia mobile e non inferiore al 70 per cento per le altre emittenti;*

5) *Al Comune andrà versato dal concessionario una quota del canone stabilito pari rispettivamente al 70 per cento dell'80 per cento e del 50 per cento del 70 per cento;*

6) E' fatto obbligo al concessionario di provvedere alla consegna, al Comune, di una copia del contratto stipulato, e regolarmente registrato, con la ditta sublocataria.

Di trasmettere copia del presente regolamento e delibera a tutti i soggetti insediati nel territorio comunale e di invitare l'Ufficio tecnico e l'Ufficio amministrativo a regolarizzare tutte le situazioni non conformi e non in linea con il presente atto.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
MARCEDDU ROBERTO MARINO

Il Segretario  
DR. PIRAS MARIO

Il Consigliere Anziano  
USA PAOLO



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 19-03-10 al giorno 03-04-10, ai sensi dell'art.124, del T.U. dell'Ordinamento degli Enti locali vigente.

Gairo, li 04-04-10

Il Segretario Comunale  
DR. PIRAS MARIO



CERTIFICATO ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, giorno di inizio pubblicazione, perché dichiarata immediatamente esecutiva, ai sensi del T.U. degli Enti locali vigente.

Gairo, li

Il Segretario Comunale  
DR. PIRAS MARIO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3° del T.U. degli Enti locali vigente.

Gairo, li

Il Segretario Comunale  
DR. PIRAS MARIO