

**PROVINCIA DI CREMONA**  
**NORME REGOLAMENTARI PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE**  
**DI BENI IMMOBILI**

**Articolo 1 - Oggetto e finalità.**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di concessione dei beni appartenenti al patrimonio e al demanio della Provincia di Cremona, così come previsto dall'art. 822 e seguenti del Codice Civile.
2. Per quanto non espressamente disciplinato, si rinvia ai principi generali stabiliti dall'ordinamento giuridico.

**Articolo 2 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi.**

1. La Provincia di Cremona è proprietaria di un complesso di beni immobili classificabili in:
  - A) - beni del Patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali della Provincia di Cremona. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato;
  - B) - beni del Patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali della Provincia di Cremona e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile.Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile. La loro utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante concessione;
- C) - beni del Demanio, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Possono essere dati in uso a soggetti terzi mediante concessione.
2. I beni immobili di cui ai precedenti punti A -B) e C), con le destinazioni attuali, sono individuati nello Stato Patrimoniale dell'Ente.
3. Ciascun bene immobile può, con uno specifico provvedimento di classificazione o declassificazione, essere trasferito ad un'altra categoria in base all'effettivo utilizzo.

**Articolo 3 - Concessione.**

1. La concessione è rilasciata mediante provvedimento amministrativo secondo la procedura di cui all'art.4.
2. I rapporti tra le parti saranno regolati da un disciplinare di concessione.
3. Le concessioni sono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo, nel caso di utilizzo senza titolo, sono determinati ai sensi del presente regolamento.

**Articolo 4 - Modalità e criteri di rilascio della concessione.**

1. Al fine di garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa, i beni oggetto del presente regolamento sono affidati in concessione previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica.
2. Il bando finalizzato all'atto di concessione deve prevedere: l'oggetto, le finalità, l'attività prevalente, il canone a base d'asta della concessione, la durata della concessione.
3. Si potrà procedere a trattativa privata in presenza di condizioni che non consentano il ricorso alla procedura di cui al comma 1; tali condizioni dovranno essere ampiamente illustrate e motivate.

## **Articolo 5 – Canone di concessione e facoltà di riduzione.**

1. Il canone da porre a base d'asta ovvero da applicare in caso di trattativa privata è calcolato con apposita perizia tecnico-estimativa.
2. Tale importo potrà essere ridotto qualora venga imposto al concessionario l'esercizio di una o alcune delle seguenti attività secondo la percentuale a fianco indicata:  
attività di protezione civile e soccorso: riduzione del 40%;  
attività di promozione sportiva e/o culturale: riduzione del 15%;  
attività connesse ad iniziative sociali e/o istituzionali: riduzione del 20%.
3. La applicazione di dette riduzioni, cumulabili, non potrà comunque determinare un abbattimento superiore all'80% del canone di cui al comma 1.
4. Qualora una delle attività di cui al comma 2 abbia carattere di prevalenza rispetto alle attività complessivamente svolte, la riduzione, non cumulabile con altre di diversa tipologia, potrà essere superiore alla percentuale di riferimento, di cui al comma 2, ma non superiore al limite di cui al comma 3.
5. Qualora il concessionario sia un soggetto senza fine di lucro ovvero iscritto al CONI o altro soggetto simile, il canone sarà ridotto in sede di rilascio della concessione del 5%.
6. Le attività di cui al comma 2 dovranno essere dettagliatamente illustrate e rendicontate alla Provincia di Cremona (tipologia, frequenza, durata, modalità di svolgimento, soggetti coinvolti ecc.) annualmente ovvero a richiesta.

## **Articolo 6 - Durata della concessione.**

1. La durata della concessione non può superare i sei anni.
2. E' data facoltà al concessionario di rinunciare alla concessione prima della scadenza, con preavviso non inferiore a sei mesi.
3. Alla prima scadenza la concessione, qualora la Provincia di Cremona lo ritenga conforme ai propri interessi, potrà essere rinnovata alle medesime condizioni per uguale periodo purchè il concessionario sia in regola con il pagamento dei canoni.
4. E' escluso il tacito rinnovo.

## **Articolo 7 – Cauzione.**

1. A garanzia del buon mantenimento del bene oggetto della concessione e dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla stessa, deve essere costituita una cauzione fino all'ammontare di una annualità del canone.
2. La costituzione della cauzione non verrà richiesta agli Enti pubblici.
3. La cauzione può essere costituita a mezzo di deposito infruttifero ovvero a mezzo di polizza fideiussoria ovvero fideiussione bancaria.
4. Il concessionario, dal momento della sottoscrizione del disciplinare di concessione, assume tutte le responsabilità per danni derivanti dalle opere realizzate sull'area concessa e per gli usi impropri di tale area.
5. La Provincia di Cremona mantiene sempre il diritto di intervenire in via sostitutiva per eliminare situazioni di pericolo, o in ogni caso dannose per l'uso pubblico del demanio. Il costo degli interventi sostitutivi sarà posto a carico del concessionario.

## **Articolo 8 - Obblighi del concessionario.**

Il disciplinare di concessione deve prevedere a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- a) pagamento del canone;
- b) costituzione della cauzione;
- c) esecuzione interventi di manutenzione;
- d) intestazione dei contratti di somministrazione dei servizi (energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefonia, ecc.) ed il pagamento dei relativi oneri;
- e) ogni altro onere connesso all'attività svolta;
- f) stipulazione dell'assicurazione contro i danni, derivanti dallo svolgimento della propria attività (R.C.T.);
- g) restituzione del bene nella sua integrità e rimessa in pristino stato, fatto salvo quanto previsto all'art.12.

#### **Articolo 9 - Canone di concessione.**

1. Il canone di concessione, risultante dall'atto di aggiudicazione, è adeguato automaticamente ed 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. All'atto della sottoscrizione del disciplinare di concessione dovrà essere versato il rateo corrispondente al primo anno.
3. Il pagamento del canone delle annualità successive alla prima deve essere effettuato anticipatamente in tre rate rispettivamente entro il 31 gennaio – 31 maggio – 30 settembre dell'anno di riferimento.
4. Il mancato pagamento entro i termini indicati comporta l'avvio del procedimento di decadenza della concessione, di cui all'art.10.

#### **Articolo 10 – Decadenza della concessione.**

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal disciplinare di concessione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di decadenza della concessione.
2. La Provincia di Cremona, in particolare, ha la facoltà di dichiarare la decadenza della concessione qualora il concessionario:
  - abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo senza previa espressa autorizzazione della Provincia di Cremona;
  - si sia reso moroso nel pagamento anche di una sola rata del canone per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni dal termine indicato;
3. La Provincia di Cremona si riserva di effettuare accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

#### **Articolo 11 – Revoca della concessione.**

1. La concessione è revocabile per specifici motivi di pubblico interesse a giudizio discrezionale della Provincia di Cremona, in qualunque momento previo congruo preavviso comunque non inferiore a trenta giorni.
2. La revoca non dà diritto ad indennizzo alcuno.
3. Nel caso di revoca parziale si fa luogo ad una adeguata riduzione del canone, fatta salva la facoltà del concessionario di rinunciare alla concessione, dandone

comunicazione alla Provincia di Cremona nel termine di giorni trenta dalla comunicazione del provvedimento di revoca.

4. Le opere non amovibili vengono acquisite in proprietà dalla Provincia di Cremona, fatta salva la facoltà di quest'ultima di richiedere la riduzione in pristino stato del bene demaniale concesso.

#### **Articolo 12 – Manutenzione straordinaria e migliorie.**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, se posti a carico del concessionario, così come le migliorie, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Provincia di Cremona.

2. E' fatto obbligo al concessionario di dotarsi, a propria cura e spese, di tutti gli atti autorizzativi necessari.

3. Gli interventi di cui al comma 1 non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione.

4. Gli interventi non migliorativi devono essere rimossi, su richiesta della Provincia di Cremona, a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli.

5. Qualora il concessionario non provveda nel termine assegnato, la Provincia di Cremona provvederà d'ufficio alla rimozione con costi a carico del concessionario.

#### **Articolo. 13 – Spese a carico del concessionario.**

Tutte le spese inerenti alla concessione ed al disciplinare di concessione e quelle consequenziali, tra cui quelle di registro, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario.

#### **Articolo 14 - Disposizioni finali.**

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Provinciale e si applicherà a tutte le nuove concessioni.