



Presidente

Omissis

Fasc. 2971/2022 - URCP 45/2022

## Oggetto

Quesito in merito alle concessioni demaniali di beni

Con riferimento ai quesiti formulati da [omissis] con nota acquisita al prot. Autorità n. 43412 del 7/6/2022, si rappresenta che la questione prospettata sembra esulare dalle competenze dell'Autorità, in quanto concerne la concessione di beni demaniali, e non di servizi, per la quale non trova applicazione il codice dei contratti pubblici. Si suggerisce, quindi, di avanzare istanza di parere agli organi competenti, quali ad esempio l'Ufficio legale del Ministero della cultura oppure l'Avvocatura dello Stato, allegando tutta la documentazione utile al corretto inquadramento della fattispecie.

Per mero spirito di collaborazione e senza pretesa di esaustività, si ritiene utile richiamare la normativa che, sulla base degli scarni elementi forniti, sembrerebbe potersi applicare al caso concreto.

L'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica n. 296/2005, prevede che «*Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato, salvo quanto stabilito nei capi III (Concessioni e locazioni a titolo gratuito e a canone agevolato) e IV (Concessioni e locazioni di beni immobili appartenenti allo Stato adibiti a luoghi di culto, con relative pertinenze, di beni immobili costituenti abbazie, certose e monasteri, nonché di beni immobili di proprietà dello Stato a favore di istituzioni di assistenza e beneficenza ed enti religiosi), conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto*».

Il comma 3 dell'articolo in esame stabilisce che si procede a trattativa privata, quando:

- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 50.000;
- c) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà dello Stato chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo;
- d) nei casi di rinnovo dell'atto di concessione o locazione di cui all'articolo 13, comma 1 del decreto in esame (applicabile ai rapporti in corso al momento dell'entrata in vigore del decreto).

Il comma 4 della norma in esame prevede che le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;



c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Il comma 5 stabilisce che la domanda di rinnovo deve essere presentata non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto.

L'articolo 4 del citato decreto, stabilisce che la durata della concessione e della locazione è stabilita in anni sei, con possibilità di fissare una durata superiore, comunque non eccedente i diciannove anni, nel caso in cui il concessionario si obblighi ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti oppure quando l'Agenzia del demanio, con determinazione motivata, ne ravvisi l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

Come richiamato dall'istante, l'articolo 8 del citato decreto stabilisce che «*Alla cessazione della concessione o della locazione a canone ordinario le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato*».

L'articolo 22 della legge n. 11/71 recante "Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici", stabilisce che le norme della medesima legge e della legge 12 giugno 1962, n. 567 recante "Norme in materia di affitto di fondi rustici" si applicano anche ai terreni che comunque vengano concessi per l'utilizzazione agricola o silvo-pastorale dallo Stato, dalle province, dai comuni e da altri enti. La disposizione prevede che qualora vi sia richiesta da parte dei lavoratori manuali della terra o coltivatori diretti, singoli od associati, lo Stato, le province, i comuni o gli altri enti, per la concessione o l'affitto dei terreni di loro proprietà, devono adottare la licitazione privata o la trattativa privata. La disposizione del comma precedente si applica anche nel caso che sia stata indetta un'asta pubblica.

La disposizione prevede inoltre, che qualora vi sia una pluralità di richieste si procede alla concessione mediante sorteggio, dovendosi però riconoscere preliminarmente la preferenza ai coltivatori, singoli o associati, insediati su fondi contigui al bene oggetto della concessione.

Con riferimento alle migliorie, l'articolo 12 della legge n. 11/71 stabilisce che, qualora l'affittuario abbia eseguito a sue spese miglioramenti con le specifiche procedure di cui agli articoli 11 e 14, non opera, nel caso di vendita del fondo, l'effetto risolutivo previsto dall'articolo 3 della legge 28 marzo 1957, n. 244, ed il contratto di affitto, alla sua scadenza, è prorogato per un periodo non inferiore ad anni dodici, anche se sia assoggettato alla proroga legale.

*Il Presidente  
Avv. Giuseppe Busia*

Atto firmato digitalmente