



CITTÀ DI VIAREGGIO

***REGOLAMENTO  
DELLE CONCESSIONI COMUNALI***

**ARENILI DI PONENTE E DI LEVANTE  
E DELLE AREE DELLE PINETE DI  
PONENTE DI LEVANTE**

ooo\*ooo

Approvato con deliberazione di C.C. n. 34 del 29.07.2024

## **Indice generale**

- ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.3
- ART. 2 - ESCLUSIONE DI DIRITTI SUL SUOLO COMUNALE CONCESSO.4
- ART. 3 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI NUOVE CONCESSIONI.4
- ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE. MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE - ISTRUTTORIA.5
- ART. 5 – RILASCIO DI CONCESSIONI TEMPORANEE.5
- ART. 6 - TITOLARITÀ DELLE CONCESSIONI.5
- ART. 7 - CONTENUTO DEGLI ATTI DI CONCESSIONE.6
- ART. 8 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI COSTRUITI SULLE AREE IN CONCESSIONE.7
- ART. 9 - REGIME URBANISTICO DEI MANUFATTI NEGLI ARENILI DI LEVANTE, NELLE AREE DELLE PINETE DI PONENTE E DI LEVANTE.9
- ART. 10 - ZONE LIBERE DA EDIFICI - DIVIETO DI OCCUPAZIONE.9
- ART. 11 - CAUSE DI CESSAZIONE DELLE CONCESSIONI.10
- ART. 12 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI.12
- ART.13 - DURATA DELLE CONCESSIONI.13
- ART. 14 – DECADENZA DELL’AUTORIZZAZIONE IN CAPO AL GESTORE.13
- ART. 15 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.13
- ART. 16 – VALIDITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE.15
- ART. 17 - VENDITA DEGLI EDIFICI TRAMITE ESECUZIONE IMMOBILIARE (ART. 555 e segg. C.p.c.).15
- ART. 18 - FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO.16
- ART. 19 - SUCCESSIONE DEL CONCESSIONARIO.16
- ART. 20 - IPOTECHE SULLE COSTRUZIONI.16
- ART. 21 – CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI CONCESSIONE.16
- ART. 22 -DIRITTI DI ISTRUTTORIA.17
- ART. 23 - MODALITÀ E TERMINI DEL PAGAMENTO DEI CANONI - SANZIONI PER MANCATO PAGAMENTO.17
- ART. 24 - ATTIVITÀ PROMOZIONALI, CONGRESSI, CONVEGNI.18
- ART. 25 - REGIME DELLE PRELAZIONI TRA PRIVATI.18
- ART. 26 - INOSSERVANZA NORME REGOLAMENTO.19
- ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE E NORME PARTICOLARI.19

## **ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1) Il presente Regolamento disciplina l'uso delle aree degli arenili di ponente e di levante e delle aree delle pinete di ponente e di levante appartenenti al Comune di Viareggio, nonché il regime giuridico e l'uso dei manufatti su di essi esistenti e di quelli che in futuro potranno sorgere.

Disciplina inoltre il regime giuridico e l'uso dei fabbricati, ad uso commerciale di proprietà privata, che insistono sulle aree di comproprietà indivisa. Tali aree appartengono al Comune di Viareggio ed ai proprietari dei fabbricati a destinazione abitativa ai quali il Comune ha venduto i diritti millesimali di spettanza.

S'intendono per arenili di ponente le aree di proprietà comunale poste immediatamente a monte del demanio marittimo e fino al limite rispettivamente di Viale Regina Margherita, Viale Guglielmo Marconi e Terrazza della Repubblica, comprese fra il Canale Burlamacca e la Fossa dell'Abate.

Gli immobili insistenti sulle aree di proprietà del Comune sono stati costruiti ed attualmente esistono come proprietà superficiali.

S'intendono per arenili di levante le aree di proprietà comunale poste immediatamente a monte della linea dividente con il demanio marittimo e localizzate lungo il V.le Europa di Viareggio e Torre del Lago, la cui disciplina urbanistica è regolata dal piano di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli. S'intendono per aree delle pinete di ponente e di levante quelle individuate nel Piano di recupero delle pinete, nonché quelle ricadenti nell'ambito territoriale del Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli individuate e disciplinate dal piano di gestione dell'Ente Parco.

2) Le aree e gli immobili di cui al precedente comma 1), escluse quelle delle quali i privati hanno acquistato i diritti di comproprietà indivisa, sono destinate alla finalità pubblica dello sviluppo e dell'incremento delle attrattive turistiche balneari e commerciali, della valorizzazione ambientale della città e del miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti. Non possono, nemmeno in parte, essere sottratte a tali finalità e appartenendo al patrimonio indisponibile dell'Ente sono soggette a concessioni a favore di terzi secondo le norme del presente Regolamento dietro pagamento di canone di concessione ai sensi di quanto previsto all'art. 21.

3) In particolare tutte le aree indicate al punto 1) che il Comune concederà ai soggetti individuati nel presente Regolamento, sulle quali possono insistere manufatti di proprietà privata, sono destinate all'utilizzo a fini di sviluppo delle attività turistico-balneari e commerciali atte ad incrementare l'attività turistica della città, nel rispetto di tutte le norme generali e speciali, vigenti o future contenute nel presente Regolamento ed in altri regolamenti comunali, che disciplinano le attività nelle zone di cui al precedente comma uno.

4) E' consentito, per i fabbricati in muratura all'uopo attrezzati, la destinazione ad abitazione privata, purché tale destinazione sia preesistente al 1/1/1978 e purché i locali a ciò destinati abbiano i requisiti di legge. E' tuttavia ammessa la destinazione abitativa per i fabbricati con ingresso sulla via Barellai, sulla via Modena e sulle aree interne al viale Regina Margherita di collegamento agli stabilimenti balneari (passi) ad esclusione delle pubbliche strade. E' sempre consentito il mutamento di destinazione da civile abitazione ad attività commerciali che siano finalizzate al perseguimento degli scopi di cui al precedente comma 2) senza

possibilità di ricostituzione nella preesistente destinazione d'uso fatti salvi i casi indicati al periodo precedente.

5) Per gli arenili di levante e per le aree della pineta di levante, incluse nei piani di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, le destinazioni sono quelle consentite dal piano di gestione dello stesso Ente.

6) Per le aree delle pinete di levante e di ponente, le destinazioni sono quelle consentite dal piano di recupero delle pinete e/o altra normativa concorrente.

7) Le concessioni a terzi rappresentano lo strumento ordinario per la gestione delle aree di cui al comma 1). Obiettivo della concessione è il pubblico interesse ed in particolare lo sviluppo ed incremento delle attività turistiche, balneari e commerciali, la valorizzazione ambientale della città ed il miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti.

8) Le concessioni attribuiscono i diritti, ed impongono gli obblighi, previsti e disciplinati nel presente Regolamento; i relativi atti dovranno altresì rispettare ogni altra concorrente regolamentazione (norme di urbanistica, norme sull'occupazione di aree pubbliche, norme di tutela del paesaggio, norme di disciplina del commercio etc.) riferibile all'area concessa.

## **ART. 2 - ESCLUSIONE DI DIRITTI SUL SUOLO COMUNALE CONCESSO.**

1) Le costruzioni, i miglioramenti, le addizioni eseguite, con qualsiasi materiale o mezzo, dai concessionari, nonché l'uso ed il godimento del suolo pubblico comunale, per quanto lunga possa essere la durata e l'origine della concessione o dell'uso o del godimento, non conferiscono diritto alcuno sul suolo pubblico stesso che resta sui diritti millesimali di suolo di proprietà del Comune di esclusiva ed assoluta proprietà del Comune stesso.

2) L'uso del suolo pubblico è sempre concesso a rischio e pericolo del concessionario, con esclusione di qualsiasi responsabilità o garanzia da parte del Comune per ipotesi di variazione, riduzione o distruzione del suolo stesso, a qualsiasi evento o causa dovuti.

3) Ove si verificasse una delle ipotesi di cui al comma precedente, è facoltà, non sindacabile, del Comune di risolvere la concessione.

4) Il concessionario è responsabile, verso l'Amministrazione, degli obblighi assunti e, verso i terzi, di ogni danno cagionato nell'esercizio della concessione alle persone o alle cose. Il concessionario, con l'atto di concessione, assume l'obbligo di manlevare e rendere indenne l'Amministrazione da ogni azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza della concessione stessa.

## **ART. 3 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI NUOVE CONCESSIONI.**

1) Nel momento in cui un'area priva di manufatti, appartenente al complesso immobiliare come distinto ed individuato nell'art. 1 risulti priva del concessionario, qualora il Comune non intenda utilizzarla in proprio, potrà procedere al rilascio di una nuova concessione, mediante procedura ad evidenza pubblica secondo la vigente normativa sulla base dei criteri che saranno individuati nell'apposito bando dandone pubblica notizia con i mezzi idonei e

fissando un termine per la presentazione delle relative domande, le quali dovranno essere adeguatamente documentate in conformità del seguente art. 4.

2) A conclusione della procedura di gara la nuova concessione è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario di una somma una-tantum a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a due annualità del canone di concessione dell'anno di riferimento. L'Amministrazione assume che le somme così introitate avranno come destinazione prioritaria investimenti per miglioramento e riqualificazione del decoro urbano.

#### **ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE. MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE - ISTRUTTORIA.**

1) La domanda di concessione dovrà essere corredata da una relazione tecnico-finanziaria descrittiva degli interventi previsti e dei programmi di attività dovrà essere presentata ai sensi di quanto indicato nel bando di gara.

2) La domanda dovrà essere corredata dalla documentazione che attesti la piena capacità a contrarre con la pubblica Amministrazione, secondo le regole proprie dei pubblici appalti, nonché il requisito dell'inesistenza di condizioni preclusive stabilite dalla legislazione antimafia.

3) Qualora richiedente sia una società la suddetta documentazione dovrà essere allegata in riferimento a ciascun socio ed amministratore.

#### **ART. 5 – RILASCIO DI CONCESSIONI TEMPORANEE.**

Il rilascio di autorizzazioni per occupazioni temporanee di spazi ed aree pubbliche nelle pinete di levante e di ponente, e sugli arenili comunali di levante e ponente è riservato all'ufficio Suolo pubblico ai sensi del Regolamento Canone Unico vigente, previo rilascio di nulla-osta da parte dell'ufficio Concessioni.

#### **ART. 6 - TITOLARITÀ DELLE CONCESSIONI.**

1) Le concessioni possono essere rilasciate a persone fisiche, a società di persone, a persone giuridiche, pubbliche e private, ovvero ad enti ed associazioni, purché l'obiettivo della concessione sia il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, acquistati attraverso un contratto di locazione finanziaria, il concessionario è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, ferma restando la responsabilità solidale con il locatore in caso di mancato versamento del canone.

2) Si definiscono intestazioni plurime le situazioni in cui un soggetto sia intestatario di più concessioni all'interno del territorio normato dal presente Regolamento, ovvero sia socio, con partecipazione superiore al 10%, sia direttamente che indirettamente di società già titolari di altre concessioni.

3) Fatte comunque salve le intestazioni plurime esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento e quelle derivanti da successione ereditaria, non sono ammesse nuove intestazioni plurime, salvo quelle che, facciano riferimento alla particolare qualità del progetto di attività commerciali e/o turistiche e ambientali, presentato dall'aspirante alla concessione, nonché con riferimento alle garanzie che egli offra in ordine alla valorizzazione delle aree concesse, garanzie desumibili dai requisiti tecnici e finanziari dell'impresa. In ogni caso, non sono ammesse intestazioni plurime finalizzate, alla locazione a terzi o, comunque, all'esercizio non diretto delle attività per cui è stata rilasciata la concessione. L'obbligo di esercizio diretto permane per almeno cinque anni.

4) La titolarità di intestazioni plurime non deve comunque confliggere con i principi della libera concorrenza e della trasparenza del mercato.

5) Le intestazioni plurime sono autorizzate con delibera della Giunta Comunale, motivata in ordine ai principi di cui al terzo e al quarto comma del presente articolo, preceduta dal parere conforme del Consiglio Comunale, sentite le associazioni ed i consorzi di categoria.

6) Il concessionario, sia al momento della stipula della concessione che in costanza del rapporto, deve possedere il requisito dell'inesistenza di cause che determinano l'incapacità di contrattare con la p.a. secondo l'ordinamento vigente, e secondo le regole proprie dei pubblici appalti, nonché il requisito dell'inesistenza di condizioni preclusive stabilite dalla legislazione antimafia.

7) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di verificare in qualunque momento la permanenza dei requisiti suddetti, avvalendosi di ogni idoneo mezzo di accertamento.

## **ART. 7 - CONTENUTO DEGLI ATTI DI CONCESSIONE**

1) Nell'atto di concessione devono essere indicati:

a) generalità e residenza del concessionario (per le Società: ragione sociale, sede legale, legale rappresentante);

b) codice fiscale / partita I.V.A.;

c) ubicazione, sigla identificativa del bene oggetto di concessione (numero presella), identificazione catastale dell'area e del manufatto sulla stessa eventualmente insistente;

d) la durata della concessione;

e) l'indicazione della destinazione d'uso (civile abitazione, commerciale, balneare) del manufatto.

f) natura, forma, dimensioni, struttura delle opere esistenti e/o da eseguire e termini assegnati per l'esecuzione;

g) misura del canone e modalità di corresponsione dello stesso;

h) condizioni e obblighi a cui è sottoposta la concessione con espresso richiamo alle norme contenute nel presente Regolamento;

i) estremi delle garanzie rilasciate dal concessionario ai sensi del successivo art. 23.

- 1) assunzione delle spese di stipula a carico del concessionario.
- 2) Ad ogni atto di concessione debbono essere allegati:
  - a) la planimetria completa dei riferimenti catastali e della indicazione delle superfici lorde coperte e scoperte, debitamente asseverata da tecnico abilitato, nonché altri disegni atti ad individuare la localizzazione dell'area concessa;
  - b) la relazione di conformità completa degli estremi dei titoli edilizi legittimanti lo stato attuale dell'immobile rappresentato nella planimetria di cui al punto a).
- 3) La concessione è rilasciata entro i limiti di spazio e di tempo e per le opere, gli usi e le facoltà risultanti dall'atto di concessione.

## **ART. 8 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI COSTRUITI SULLE AREE IN CONCESSIONE**

- 1) Per la loro natura strettamente personale, le concessioni non potranno essere cedute né trasferite a terzi in alcun modo né sotto alcuna forma, e ciò a pena di decadenza.
- 2) I concessionari, quali proprietari degli edifici e dei manufatti eretti sulle aree ad essi concesse, potranno, nel corso della durata delle concessioni, trasferire a titolo oneroso, donare la proprietà o costituire diritti reali di godimento o di garanzia sui fabbricati, separatamente dal suolo purché a soggetti riconosciuti in possesso dei requisiti previsti nel presente Regolamento e a condizione che il concessionario sia in regola con il versamento dei canoni di concessione o altre somme dovute all'Ente, comunque relative al fabbricato oggetto di concessione.
- 3) Nell'ipotesi di trasferimento a titolo oneroso gli estremi sostanziali della proposta di compravendita immobiliare e copia della stessa dovranno essere comunicati al Comune di Viareggio con le seguenti alternative modalità: mediante notificazione, a mezzo deposito dell'atto presso l'Ufficio Protocollo generale, a mezzo P.E.C. (Posta Elettronica Certificata). Il Comune, esaminato il contenuto della proposta di compravendita, al medesimo prezzo e alle medesime condizioni potrà espressamente esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto con delibera del Consiglio Comunale, su conforme parere della Giunta, da comunicare entro il termine perentorio di gg. 60 decorrenti dalla data certa di ricevimento della proposta di compravendita.  
  
Le comunicazioni relative all'esercizio della prelazione da parte del Comune dovranno essere effettuate al concessionario promittente venditore e al terzo promittente acquirente a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo P.E.C.
- 4) Nel caso in cui l'Ente rinunci all'esercizio della prelazione il concessionario dovrà richiedere il rilascio di una autorizzazione dirigenziale che dovrà essere ottenuta prima del trasferimento immobiliare. Il rilascio di detta autorizzazione è subordinato all'integrale pagamento delle pendenze, qualora esistenti, di cui al comma 2 del presente articolo.
- 5) La nuova concessione, ad esclusione della fattispecie relativa alla cessione di civili abitazioni di cui al successivo paragrafo, è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario al Comune di una somma *una tantum* a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a quattro annualità del canone di concessione

corrente, che si eleva a otto nell'ipotesi di nuove intestazioni plurime di cui al precedente art. 6, secondo comma. La presente norma non si applica in caso di successione ereditaria o di disposizione testamentaria e nei trasferimenti tra coniugi, coniugi e figli o fra parenti entro il secondo grado.

La nuova concessione relativa a beni aventi destinazione civile abitazione è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario al Comune di una somma *una tantum* a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a una annualità del canone di concessione corrente. La presente norma non si applica in caso di successione ereditaria o di disposizione testamentaria e nei trasferimenti tra coniugi, coniugi e figli o fra parenti entro il secondo grado.

L'Amministrazione assume che le somme introitate a titolo di somme *una tantum* avranno come destinazione prioritaria investimenti sul miglioramento della qualità e del decoro urbano.

6) Il versamento della quota *una tantum* di cui al comma cinque dovrà avvenire precedentemente o al massimo contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento. Dell'autorizzazione dirigenziale e dell'avvenuto versamento della quota *una tantum* dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto di trasferimento. Seguirà da parte dell'Ente la stipula del relativo atto di subingresso alla concessione originaria.

7) Nell'ipotesi di donazione della proprietà degli immobili o di costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, il concessionario dovrà richiedere il rilascio della preventiva autorizzazione dirigenziale che sarà rilasciata alle condizioni di cui al comma 2. A donazione avvenuta o a costituito diritto reale, seguirà, se necessaria, la stipula del relativo contratto di subingresso.

8) Nell'ipotesi di costituzione di diritto reale di garanzia sull'immobile insistente su concessione comunale, il concessionario dovrà richiedere il rilascio della preventiva autorizzazione dirigenziale che sarà rilasciata alle condizioni indicate all'art. 20.

9) Gli atti di disposizione non preceduti dall'autorizzazione del Comune costituirà causa di decadenza dalla concessione, e l'avente causa non potrà essere riconosciuto né accettato dal Comune sotto nessun profilo.

10) Nell'ipotesi in cui il concessionario sia una società, in caso ogni cessione di quote o azioni potranno verificarsi le seguenti fattispecie:

a) cessione di quote o azioni all'interno della medesima compagine sociale. In questo caso il concessionario, fermo restando il rapporto concessorio con l'Ente, dovrà comunicare l'avvenuto trasferimento fornendo copia dell'atto entro trenta giorni dall'avvenuta cessione.

b) cessione di quote o azioni a soggetti esterni all'attuale compagine sociale. In questo caso il concessionario, fermo restando il rapporto concessorio con l'Ente, dovrà richiedere preventiva autorizzazione alla cessione di quote. Il Dirigente, verificato il possesso dei requisiti necessari a contrarre con la pubblica Amministrazione detenuti da parte dei soggetti subentranti, rilascerà la relativa autorizzazione. L'autorizzazione è subordinata al pagamento, da parte del soggetto subentrante, di una somma *una - tantum* a titolo di maggiorazione del canone, in proporzione alla quota di futura acquisizione, pari a 4 annualità del canone di concessione corrente, che si eleva a 8 nell'ipotesi di intestazioni plurime di cui

al precedente art. 6, secondo comma. La maggiorazione una tantum non si applica in caso di acquisizione di quote conseguente a successione ereditaria o di disposizione testamentaria e nei trasferimenti tra coniugi, coniugi e figli o fra parenti entro il secondo grado. L'Amministrazione assume che le somme così introitate avranno come destinazione prioritaria investimenti sul miglioramento della qualità e del decoro urbano.

11) Le mere trasformazioni di forma societaria che non comportino né l'ingresso di nuovi soci né la variazione delle quote possedute, non dovranno essere preventivamente autorizzate. Resta fermo l'obbligo da parte del nuovo soggetto societario di trasmettere entro un mese dalla stipula copia dell'atto di trasformazione al fine di consentire l'adeguamento dell'atto di concessione mediante subingresso.

#### **ART. 9 - REGIME URBANISTICO DEI MANUFATTI NEGLI ARENILI DI LEVANTE, NELLE AREE DELLE PINETE DI PONENTE E DI LEVANTE.**

1) Le aree oggetto di concessione insistenti sugli arenili di levante (Viale Europa Viareggio e Torre del Lago Puccini) sono urbanisticamente soggette alle previsioni del Piano di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli vigente.

2) Le aree oggetto di concessione insistenti nelle pinete di Ponente e di Levante sono soggette alle previsioni urbanistiche del Piano di recupero delle Pinete vigente e, limitatamente ad alcune zone della Pineta di Levante, al Piano di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli.

#### **ART. 10 - ZONE LIBERE DA EDIFICI - DIVIETO DI OCCUPAZIONE.**

1) Le aree date in concessione, non occupate dagli impianti fissi e dalle costruzioni edilizie, dovranno rimanere scoperte e libere e utilizzate, quali pertinenze, conformemente alla destinazione e all'uso degli impianti balneari e del fabbricato principale. Ove tali aree costituiscano pertinenze di impianti balneari, ricadenti anche sul demanio marittimo, la destinazione delle stesse dovrà essere conforme a quella del bene demaniale.

2) Parimenti tutte le aree per passaggi agli stabilimenti balneari, ai locali accessori e agli esercizi, compresi gli ingressi ai bagni, anche se dati in concessione, dovranno rimanere costantemente liberi da qualsiasi occupazione e aperte al pubblico transito e non potranno essere adibite ad altro uso neppure momentaneo o saltuario.

3) I concessionari e i privati utilizzatori dei "passi" che non costituiscano collegamento con la Via Modena o la Via Barellai, potranno presentare, per comprovati motivi di sicurezza, istanza di chiusura anche mediante installazione di cancelli, sottoscritta da tutti gli utilizzatori aventi titolo, contenente le modalità e gli orari di chiusura, fatta salva l'acquisizione di tutti i titoli necessari a tale installazione. L'Ente ne potrà chiedere in qualsiasi momento la rimozione, a cura e spese dei concessionari, per finalità di pubblico interesse senza il riconoscimento di alcun indennizzo. Le superfici delle aree sopra indicate saranno ripartite, ai fini del calcolo del canone annuale di concessione, in parti uguali tra tutti gli utilizzatori aventi titolo di comunanza.

4) L'occupazione, comunque effettuata, delle aree destinate a rimanere libere comporterà per i concessionari, oltre all'obbligo dell'immediato ripristino dell'area, il pagamento di una penale corrispondente a sei mensilità del canone di concessione, senza pregiudizio di ogni altro provvedimento amministrativo, regolamentare o di legge, da pagarsi in unica soluzione.

## **ART. 11 - CAUSE DI CESSAZIONE DELLE CONCESSIONI.**

1) Sono cause di cessazione delle concessioni:

- a) disdetta da parte dell'Amministrazione concedente;
- b) la rinuncia del Concessionario;
- c) la revoca;
- d) la decadenza.

### **a) DISDETTA DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE**

L'Amministrazione potrà deliberare con atto di Giunta Comunale la disdetta, da intimare al concessionario, motivata per ragioni di pubblico interesse o per necessità di modifica totale o parziale del presente Regolamento almeno sei mesi prima della scadenza. Previa presa d'atto con determinazione dirigenziale, tale volontà sarà notificata con mezzi idonei al concessionario.

Nel caso di disdetta intimata dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblico interesse, le conseguenze sono quelle disciplinate per la fattispecie della revoca. Nel caso di disdetta intimata dall'Amministrazione Comunale per necessità di modifica totale o parziale del presente Regolamento, qualora il concessionario non aderisca al nuovo contratto di concessione, conforme al Regolamento modificato, si produrranno gli effetti di cui alla fattispecie della rinuncia del concessionario.

La disdetta intimata al concessionario si rifletterà immediatamente e automaticamente sul gestore dell'attività, sul locatore e/o sull'utente dell'area, già in concessione, ovvero dei manufatti costruiti su di essa, privando il gestore e/o l'utente della legittimazione a proseguire l'attività e/o l'utilizzo.

La presente norma regolamentare costituisce condizione essenziale da inserire vincolativamente in ogni contratto tra il concessionario ed il gestore locatore o l'utente.

### **b) RINUNCIA DEL CONCESSIONARIO.**

La rinuncia da parte del concessionario potrà avvenire in qualunque momento, purché con preavviso di almeno dodici mesi. Durante questo periodo il concessionario potrà alienare a terzi il manufatto esistente sull'area, alle condizioni tutte previste nel presente Regolamento, fatto salvo il diritto di prelazione del Comune come disciplinato dall'art. 8.

La comunicazione della rinuncia dovrà essere notificata all'Ente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Il concessionario che abbia rinunciato sarà comunque tenuto al pagamento di una indennità corrispondente al canone per tutta la durata della occupazione successiva alla rinuncia e fino alla definitiva acquisizione del fabbricato da parte dell'Ente.

Qualora il concessionario non reperisca un acquirente entro il termine sopra indicato dando prova di essersi attivato a tal fine (incarichi ad agenzie immobiliari, proposte di acquisto ecc.), tale termine potrà essere prorogato con atto di Giunta Comunale per il medesimo periodo *una tantum*. In mancanza di nuovo acquirente i manufatti esistenti sull'area già in concessione entreranno di diritto a far parte del patrimonio indisponibile del Comune, verso un indennizzo da corrispondere al concessionario cessato secondo le seguenti modalità e previa decurtazione delle somme eventualmente dovute all'Ente a qualsiasi titolo. L'Ufficio Concessioni entro trenta giorni dal termine di sei mesi decorrente dal preavviso di rinuncia, richiede all'Ufficio Tecnico Comunale la stima del valore di mercato dell'immobile. L'Ufficio Tecnico Comunale entro centottanta giorni da detta richiesta, redige la stima e procede in contraddittorio con il tecnico nominato dal concessionario alla definizione del valore. In caso di mancato accordo fra le parti entro il termine sopra indicato, la stima sarà affidata dal Comune entro novanta giorni dal rigetto della proposta, ad un consulente tecnico nominato dal Presidente del Tribunale di Lucca. Fissato il valore dell'immobile con il metodo sopra indicato, l'Ente provvederà all'acquisizione del fabbricato, previa delibera di Consiglio Comunale, riconoscendo al concessionario così cessato un valore di indennizzo pari al 50% di quanto risultante dalla stima.

Nell'ipotesi in cui il Comune divenga proprietario dell'immobile, lo stesso potrà subentrare nel rapporto contrattuale con l'eventuale gestore, conservandone gli effetti fino alla scadenza naturale del contratto di gestione, a condizione che il gestore sia in regola con il versamento di tutte le somme a qualunque titolo dovute all'Amministrazione comunale e non sia moroso nei confronti del precedente cessionario, in ogni caso, al termine del contratto non sarà dovuto indennizzo alcuno.

#### **c) LA REVOCA.**

La Giunta Comunale potrà disporre in ogni momento la revoca totale o parziale delle concessioni in corso, anche con riduzione dell'ampiezza dell'area concessa, in ogni caso in cui il permanere della concessione non fosse più compatibile con esigenze di pubblica utilità, necessità o comunque con il preminente interesse pubblico. La revoca sarà pronunciata osservando il procedimento di cui alla vigente normativa.

Al momento in cui la revoca diverrà efficace, il concessionario dovrà immediatamente restituire e rilasciare nella piena disponibilità del Comune l'area sulla quale non insistono manufatti, libera e sgombra da persone e cose, senza alcun onere o spesa per il Comune.

Nel caso in cui sull'area insistano manufatti, essi potranno essere acquisiti dal Comune nel proprio patrimonio indisponibile dietro pagamento, a titolo di indennità, di una somma corrispondente al valore venale (escluso il valore dell'area di sedime). Oltre al valore dei manufatti, spetterà al concessionario diretto gestore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità del canone di concessione vigente al momento della revoca.

#### **d) DECADENZA.**

Per le ipotesi di decadenza si rinvia a quanto indicato al successivo art. 12.

## **ART. 12 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI**

1) Il concessionario verrà dichiarato decaduto dalla concessione nei seguenti casi:

a) morosità nel pagamento dei canoni, protratta per oltre quattro mesi dalla costituzione in mora;

b) inosservanza ad ordinanze di demolizione a seguito di infrazioni edilizie ai sensi del vigente T.U. Edilizia;

c) non uso della concessione, continuato per oltre tre mesi nel corso dell'anno solare, salvo casi da valutare singolarmente, e da autorizzare preventivamente, da parte della Giunta Comunale;

d) diverso uso della concessione, in contrasto con il contenuto dell'atto di concessione o in contrasto con la normativa in materia di Commercio (L.R. 62/2018 e s.m.i.);

e) perdita dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 6;

f) mancato ripristino della garanzia prevista dall'art. 23 in caso di escussione (anche in forma parziale) della stessa da parte dell'Ente;

g) inosservanza delle norme del presente Regolamento ai sensi degli art. 15 e 26;

h) violazione contestate dal competente ufficio in materia di "Regolamento di pulizia e decoro".

2) La decadenza dalla concessione per le violazioni di cui al comma 1) e la decadenza dell'autorizzazione, riferita al gestore, nell'ipotesi di cui al successivo art. 14 non potranno essere dichiarate se non previa diffida al concessionario e al gestore ad eliminare le inadempienze contestate, osservato il procedimento previsto dalla L. 241/90 e s.m.i. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, la decadenza della concessione, o della autorizzazione riferita al gestore, sarà dichiarata con determinazione dirigenziale, previa delibera motivata assunta dalla Giunta Comunale, e comunicata a mezzo raccomandata a.r. o PEC, oppure notificata a mezzo del competente messo comunale al concessionario o al gestore, se persone fisiche, nel domicilio eletto o, se società, nella sede legale, quali risultanti dagli atti di concessione o di autorizzazione.

3) Divenuta esecutiva la pronuncia di decadenza della concessione, il concessionario dovrà, su richiesta dell'Ente, restituire l'area libera da manufatti. Qualora il concessionario non provveda il Comune potrà procedere d'ufficio alla demolizione richiedendo il costo al concessionario. Nel caso in cui non venga intimata la rimozione al concessionario i manufatti esistenti sull'area saranno automaticamente e di diritto acquisiti in proprietà del Comune di Viareggio, osservate le procedure di cui al TUEL, dietro pagamento, a titolo di indennità, di una somma corrispondente al 50% del valore catastale (escluso il valore dell'area di sedime) ed in ogni caso non sarà riconosciuta al Concessionario decaduto alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. Nel caso in cui l'immobile sia gravato da ipoteca o altra garanzia reale, l'Ente si riserva la facoltà di trattenere le somme necessarie alla completa estinzione della garanzia. L'immobile così acquisito entrerà a far parte del patrimonio indisponibile dell'Ente.

4) L'area della concessione decaduta potrà formare oggetto, da parte del Comune, di nuova concessione col procedimento previsto dall'art. 3 del presente Regolamento.

### **ART.13 - DURATA DELLE CONCESSIONI.**

1) Le concessioni di aree degli arenili comunali e delle pinete di levante e di ponente hanno la durata di anni nove rinnovabili per un periodo non superiore ad ulteriori anni nove su conforme parere della Giunta Comunale al termine del quale si procederà alla stipula di un nuovo atto di concessione.

2) La Giunta Comunale può concedere una durata della concessione, superiore a nove anni e fino ad un massimo di diciotto anni, comunque decorrenti dalla data originaria di stipula del contratto di concessione, nel caso di realizzazione di ristrutturazioni o acquisti, che comportino significativi investimenti, anche a mezzo di stipula di contratto di leasing immobiliare o contratto finanziario. Le ipotesi suindicate dovranno essere tutte debitamente documentate.

### **ART. 14 – DECADENZA DELL’AUTORIZZAZIONE IN CAPO AL GESTORE.**

1) Qualora non vi sia coincidenza tra la persona del gestore e quella del concessionario, e la gestione risulti espressamente autorizzata le violazioni delle norme del Regolamento che siano imputabili al gestore comporteranno la decadenza della autorizzazione, riferita al gestore, osservato il procedimento di cui al precedente art. 12 comma 2). Dichiarata decaduta l'autorizzazione al gestore, il concessionario dovrà per regola gestire personalmente la concessione, salve le eccezioni e le deroghe come disciplinate dall'art. 15.

2) Nell'ipotesi di decadenza dell'autorizzazione in capo al gestore, che sia persona diversa dal concessionario, nulla sarà dovuto dal Comune per nessun titolo o ragione, non essendo, il gestore, titolare di alcuna posizione di diritto nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

### **ART. 15 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1) Il concessionario diviene tale con la sottoscrizione dell’atto di concessione. A tale scopo l’ufficio invita il concessionario a produrre entro sessanta giorni dalla data di ricezione, la documentazione necessaria alla stipula dell’atto. Nei successivi novanta giorni dal ricevimento della documentazione l’Amministrazione predispone gli atti e convoca il promittente concessionario per la stipula. La mancata stipula dell’atto di concessione per fatto imputabile al promittente concessionario dà luogo all’occupazione abusiva dell’area. Tale violazione comporta, l’applicazione del doppio del canone di concessione calcolato sull’area occupata abusivamente fino all’assolvimento dell’obbligo sopra indicato intimato al promittente concessionario.

2) Per la loro natura strettamente personale, le concessioni debbono di regola essere esercitate direttamente dal concessionario, che è dunque obbligato a svolgere direttamente, con la propria struttura organizzativa, le attività per le quali l'area è stata concessa.

In deroga a quanto sopra indicato, i concessionari potranno vendere ed affittare o dare in comodato le aziende di cui sono titolari o locare o dare in comodato i manufatti di loro proprietà che abbiano destinazione diversa da quella abitativa, previa autorizzazione del Comune espressa con Determina Dirigenziale nel caso esistano comprovati elementi di

qualità in merito alla valorizzazione delle aree in concessione, nel rispetto di quanto indicato all'art. 1 del presente Regolamento e a condizione che il gestore o promittente acquirente possieda i requisiti previsti per il concessionario all'art. 6 comma 6. Qualora le suddette operazioni vengano perfezionate dal parte del concessionario in carenza della prevista preventiva autorizzazione l'ufficio potrà, verificata la sussistenza di tutte le condizioni necessarie previste dal presente Regolamento, prenderne atto applicando una penale pari a sei mensilità del canone di concessione a carico del concessionario.

3) Nell'eventualità che il promittente acquirente, locatario/affittuario o aspirante tale, eserciti già un'altra attività nella zona, dovrà essere verificato che tale situazione non contrasti con i principi della libera concorrenza e della trasparenza del mercato.

4) La locazione degli immobili aventi destinazione abitativa non necessita di autorizzazione da parte del Comune.

5) La mancata osservanza di quanto disposto dal presente articolo e/o la persistenza di tali situazioni oltre la data consentita costituirà specifico motivo di decadenza ai sensi del precedente art. 12.

6) Nei casi previsti dai precedenti comma il concessionario dovrà trasmettere al Comune la copia dell'atto di vendita, affitto, di locazione o di comodato, regolarmente registrato, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.

7) Il concessionario che intenda richiedere il cambio di esercizio di specifica attività, anche se permessa dalla disciplina del commercio o da altra regolamentazione concorrente, dovrà inoltrare apposita istanza. La richiesta dovrà essere espressamente autorizzata dal Dirigente su conforme parere favorevole da parte della Giunta Comunale. Nel caso in cui la richiesta di cambio di specifica attività sia relativa al passaggio da attività commerciale di negozio di vicinato a pubblico esercizio od attività artigianale ammessa dalla normativa urbanistica vigente, il concessionario dovrà altresì allegare all'istanza idonea planimetria da cui si evinca chiaramente l'ubicazione prevista per in cassonetti della raccolta differenziata. La relativa autorizzazione dirigenziale sarà subordinata al preventivo nulla osta rilasciato dal Comando di Polizia Municipale in ordine alla conformità alle norme contenute nel Codice della Strada e nel vigente Regolamento di pulizia e decoro urbano.

8) Qualsiasi intervento, seppur temporaneo, presso le aree in concessione che comporti una modifica delle superfici coperte e scoperte rispetto alla planimetria allegata all'atto di concessione, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'ufficio concessioni.

9) Il gestore debitamente autorizzato in base a quanto previsto dai precedenti commi è soggetto alla disciplina prevista per il concessionario all'art. 8 nei casi di cessione di quote societarie, escluso il versamento della somma una tantum ivi prevista. E' inoltre soggetto a rilascio di preventiva autorizzazione nel caso di affitto/subaffitto d'azienda o di ramo della stessa o cessione d'azienda. Le autorizzazioni di cui al presente punto 9) non potranno essere rilasciate nel caso in cui il gestore non risulti in regola con il pagamento di somme dovute all'Ente comunque relative all'immobile in cui esercita la gestione.

10) Il concessionario proprietario è obbligato a rispettare quanto indicato nel vigente Regolamento di Polizia e Decoro Urbano al fine della manutenzione degli immobili in regime di concessione. In caso di mancato rispetto, l'Amministrazione si riserva la facoltà

di agire in sostituzione del Concessionario inadempiente, con aggravio di spese a carico di quest'ultimo. Nei casi ritenuti più gravi dall'Amministrazione, potrà essere disposta la decadenza dalla concessione, ai sensi dell'art. 12.

#### **ART. 16 – VALIDITA' DELLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE.**

1) Le autorizzazioni previste nel presente Regolamento in capo al concessionario non potranno essere rilasciate se lo stesso non è in regola con il pagamento del canone di concessione o di altre somme dovute all'Ente a qualsiasi titolo comunque relative al fabbricato oggetto di rilascio di autorizzazione.

2) Le autorizzazioni previste nel presente Regolamento in capo al gestore non potranno essere rilasciate se lo stesso non è in regola con il pagamento di somme dovute all'Ente a qualsiasi titolo comunque relative al fabbricato oggetto di rilascio di autorizzazione.

3) Il termine per il rilascio delle autorizzazioni è quello previsto dall'art. 2 della L. 241/90 e s.m.i.

4) Tutte le autorizzazioni rilasciate sulla base del presente Regolamento a mezzo determina dirigenziale avranno validità dodici mesi dal rilascio. Decorso tale termine le autorizzazioni contenute negli atti sopra citati decadono e il concessionario o il gestore nei casi previsti, se interessato, dovrà procedere all'inoltro di nuova istanza senza diritto alla ripetizione delle somme versate a titolo di diritti di istruttoria.

#### **ART. 17 - VENDITA DEGLI EDIFICI TRAMITE ESECUZIONE IMMOBILIARE (ART. 555 e segg. C.p.c.).**

1) In caso di esecuzione forzata delle costruzioni di proprietà del concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, *de jure*, nella titolarità della concessione.

2) Colui che risulta aggiudicatario all'asta, relativa all'immobile oggetto del giudizio di esecuzione, dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per l'esercizio della prelazione alle medesime condizioni di aggiudicazione, seguendo il procedimento di cui all'art. 8 comma 3 del presente Regolamento. In caso di mancato esercizio della prelazione da parte del Comune l'aggiudicatario dovrà riconoscere al comune, la somma *una tantum* pari a due annualità dell'ultimo canone emesso nei confronti del precedente concessionario.

Se l'immobile non è utilizzato, dalla data di trascrizione del pignoramento, per tutto il periodo di durata dell'esecuzione immobiliare e fino alla data di emissione del decreto di trasferimento definitivo, il canone è ridotto alla misura del canone ricognitorio. Tale importo sarà riconosciuto al Comune da parte dell'aggiudicatario.

3) Il nuovo proprietario è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente Regolamento.

#### **ART. 18 - FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO.**

1) In caso di fallimento del concessionario, si procederà alla dichiarazione di decadenza della concessione, se il pagamento dei canoni non sarà tenuto aggiornato durante il periodo di durata della procedura fallimentare.

2) La Curatela fallimentare dovrà comunque osservare le disposizioni previste dal presente Regolamento in ordine al trasferimento di diritti inerenti l'immobile in concessione laddove compatibili con le disposizioni della Legge Fallimentare.

#### **ART. 19 - SUCCESSIONE DEL CONCESSIONARIO.**

1) La morte del concessionario non opera, rispetto al Comune, né il trasferimento della concessione delle aree, né il frazionamento della concessione stessa a favore degli eredi; gli eredi dovranno seguire la procedura per ottenere l'autorizzazione al trasferimento.

2) In questo caso, l'Amministrazione Comunale è tenuta a non prendere in considerazione altre richieste di concessione, relative a tali preselle, finché non abbia espletato la procedura di esame della richiesta degli eredi.

3) Inoltre, entro un anno dall'apertura della successione, essi dovranno notificare al Comune, il nominativo di un unico rappresentante delegato, nominato dagli eredi o, in caso di mancata intesa fra gli stessi, nominato dal Presidente del Tribunale di Lucca, per le comunicazioni relative alla concessione.

4) Ogni rapporto giuridico ed economico, attinente alla concessione, sarà trattato dal Comune con il rappresentante designato, il quale assumerà, verso il Comune stesso, la rappresentanza, a ogni effetto giuridico, degli altri eredi, e con piena efficacia nei loro confronti.

#### **ART. 20 - IPOTECHE SULLE COSTRUZIONI.**

1) Le ipoteche di qualunque specie, iscritte, a favore di terzi, sulle costruzioni erette dai concessionari, non colpiscono il suolo comunale, che resta libero da ogni vincolo. Le iscrizioni ipotecarie volontarie dovranno essere previamente autorizzate con determinazione dirigenziale.

2) L'ipoteca si estingue al verificarsi della condizione risolutiva prevista dall'art. 2878 n. 6 del Codice Civile al venir meno, per i motivi indicati nel presente Regolamento, del rapporto concessorio.

4) Le disposizioni di cui ai comma 1 e 2 dovranno essere espressamente richiamate nell'atto di costituzione di ipoteca che dovrà essere consegnata in copia all'ufficio concessioni.

#### **ART. 21 – CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI CONCESSIONE.**

1) I canoni di concessione sono determinati applicando alle superfici, dichiarate dal concessionario e desumibili dalle planimetrie asseverate da tecnico abilitato allegate all'atto di concessione, le tariffe al mq. approvate con delibera di Giunta Comunale. Tali tariffe hanno validità triennale. Nel corso del triennio esse sono annualmente aggiornate di un importo percentuale pari alla variazione ISTAT dell'indice del costo della vita calcolata dicembre su dicembre.

Nel caso di mancata rideterminazione continuano ad applicarsi le tariffe del triennio decorso aggiornate secondo le variazioni dell'indice ISTAT dicembre su dicembre. Resta salvo il fatto che decorso il triennio l'Amministrazione comunale potrà rideterminare in qualsiasi momento le tariffe con decorrenza dal primo gennaio dell'anno di riferimento.

Le tariffe saranno determinate per ubicazione, categorie di beni e, limitatamente ai Viali Regina Margherita, Guglielmo Marconi e Terrazza della Repubblica, per suddivisione in zone.

2) Per le unità immobiliari adibite ad uso civile abitazione, concesse in comodato dal concessionario ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodatario risieda anagraficamente nell'immobile concesso in comodato, si applica la tariffa prevista per le abitazioni principali.

3) Per concessioni ad enti pubblici o privati, ad Associazioni senza fini di lucro, Onlus o per altri fini di pubblico interesse, sono stabiliti canoni meramente ricognitori dell'appartenenza dell'area al Comune. L'applicazione di tale canone è subordinata all'esercizio diretto della concessione da parte degli enti in questione.

#### **ART. 22 -DIRITTI DI ISTRUTTORIA.**

In relazione a ciascuna istanza alla quale consegua un provvedimento espresso di autorizzazione e/o concessione, il richiedente dovrà corrispondere i relativi diritti di istruttoria come determinati con delibera del Commissario Prefettizio n. 4/2014 o comunque come diversamente determinati da provvedimenti successivi.

#### **ART. 23 - MODALITÀ E TERMINI DEL PAGAMENTO DEI CANONI - SANZIONI PER MANCATO PAGAMENTO.**

1) Il canone annuo di concessione dovrà essere pagato in un'unica rata entro il 30 settembre dell'anno a cui il canone si riferisce. Qualora questo cada di domenica la scadenza sarà posticipata al giorno successivo.

2) Fermo quanto previsto dall'art. 12, sui canoni non pagati alla scadenza sarà aggiunta una maggiorazione di canone, applicando all'importo dovuto le percentuali rispettivamente previste per ciascun scaglione di ritardo:

- |                                |     |
|--------------------------------|-----|
| a) da 1 a 90 giorni di ritardo | 3%  |
| b) oltre 91 giorni di ritardo  | 15% |

3) Decorso il 30 settembre, senza che il canone sia stato interamente pagato, il competente Settore funzionale del Comune provvederà senza indugio alla costituzione in mora del debitore a mezzo raccomandata a.r. o invio PEC e successiva notifica di accertamento esecutivo.

4) Il concessionario deve garantire gli obblighi assunti con l'atto di concessione mediante cauzione il cui ammontare è pari a due annualità del canone di concessione. La cauzione potrà essere prestata anche a mezzo presentazione di polizza fidejussoria, valida fino a sei mesi oltre la scadenza dell'atto di concessione, rilasciata da primario istituto di credito o

assicurativo, a prima richiesta con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del contraente di cui all'art. 1944 C.C.

Di detta cauzione dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto di concessione e l'Ufficio ne potrà richiedere in qualsiasi momento l'adeguamento qualora l'importo garantito non sia più sufficiente alla copertura dei suddetti obblighi.

#### **ART. 24 - ATTIVITÀ PROMOZIONALI, CONGRESSI, CONVEGNI.**

1) Allo scopo di promuovere e favorire lo sviluppo turistico della città, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere in uso i cinema, i teatri ed altri pubblici locali, insistenti sulle aree comunali date in concessione, per un periodo non superiore a 10 giorni all'anno, esclusi i giorni festivi, per ciascun locale, per manifestazioni di pubblica rilevanza, su richiesta che dovrà essere inoltrata ai gestori interessati, con almeno trenta giorni di anticipo.

2) Per le finalità di cui sopra il Comune avrà diritto, nei limiti indicati, ad usufruire della previa agibilità dei cinema, teatri e degli altri locali pubblici, nella loro completa funzionalità, compreso il personale ed i servizi annessi.

3) Il Comune potrà, anche, designare terzi per la utilizzazione dei locali, per ivi svolgere attività patrocinate dal Comune.

4) I concessionari avranno diritto al rimborso delle spese vive documentate ed al risarcimento di eventuali danni all'immobile ed alle strutture.

#### **ART. 25 - REGIME DELLE PRELAZIONI TRA PRIVATI.**

1) Qualora il concessionario non gestore intenda alienare i manufatti realizzati sull'area in concessione, al gestore è riconosciuto diritto di prelazione ai fini dell'acquisto dell'immobile (o di porzione di esso) nel quale viene esercitata l'attività, nel rispetto della seguente procedura:

- il concessionario dovrà notificare al gestore gli estremi ed il contenuto della proposta di acquisto che abbia ricevuto da un terzo.

Tale diritto di prelazione si intende riconosciuto ed esercitabile con esclusivo riferimento all'immobile o porzione di esso nel quale il gestore esercita l'attività, con conseguente ed espressa esclusione di qualunque diritto e/o obbligo per il gestore di dover esercitare il diritto di prelazione "in blocco" che sia riferito a più fabbricati di proprietà del concessionario. Il diritto di prelazione di cui al presente articolo ha natura di prelazione convenzionale espressamente disciplinata dal presente Regolamento.

Il gestore, entro il termine perentorio di gg. 30 dalla notifica della proposta di acquisto, dovrà comunicare al concessionario se intende esercitare la prelazione alle medesime condizioni, risultando in tal caso il gestore preferito ai fini dell'autorizzazione comunale sempre che il Comune non abbia esercitato il diritto di prelazione di cui all'art. 8 comma 3.

2) Il rispetto della presente norma dovrà essere documentato all'ufficio competente, il quale qualora il gestore abbia formalmente rifiutato la prelazione ovvero non abbia esercitato il relativo diritto, dovrà verificare, in sede di esame del contratto di trasferimento ad un terzo, che tale contratto corrisponda a quello notificato dal concessionario al gestore. Ove tale corrispondenza non sussista, l'autorizzazione concessa sarà revocata, osservato il

procedimento di cui alla L. 241/90 e s.m.i., con i conseguenti effetti in punto di decadenza della concessione.

3) Analogo diritto di prelazione spetterà al concessionario non gestore, osservato il medesimo procedimento di cui al precedente comma, nel caso in cui il gestore intenda alienare l'azienda commerciale.

#### **ART. 26 - INOSSERVANZA NORME REGOLAMENTO.**

Laddove non siano stati previsti specifici procedimenti di infrazione o sanzioni, in caso di violazione delle norme previste dal presente Regolamento, qualunque ne sia la qualità o l'entità, il concessionario sarà destinatario di un ordine di adeguamento e ripristino e, contestualmente, dovrà versare una sanzione pecuniaria pari a sei mensilità del canone concessorio. Permanendo l'infrazione ovvero mancando il pagamento della sanzione nei termini, modi e quantità indicate, si procederà nei confronti del concessionario applicando l'art. 12 del presente Regolamento. Qualora l'infrazione contestata riguardi opere edilizie si procederà all'invio della documentazione all'ufficio infrazioni edilizie e l'eventuale decadenza sarà pronunciata ai sensi dell'art. 12 comma b).

#### **ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE E NORME PARTICOLARI.**

1) Il presente Regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 2023. Da tale data, salvo quanto altrimenti disposto in modo espresso, sono abrogate e cessano di avere efficacia le precedenti norme regolamentari modificate dal presente Regolamento.

2) Le concessioni precedentemente accordate, ancorché stipulate per un tempo e con una scadenza ulteriore rispetto al 31.12.2022 si intendono regolate dal presente Regolamento a decorrere dal 1° gennaio 2023. Gli uffici comunali sottoporranno alla sottoscrizione dei concessionari i nuovi contratti di concessione, conformi alla presente normativa, contratti la cui durata sarà quella prevista dal precedente art. 13 con decorrenza 1° gennaio 2023.