

DISCIPLINARE PER LA GESTIONE E L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI REGIONALI AI SENSI DELL'ART. 6-BIS DELLA LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 1993, N. 38

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 1. Finalità e ambito di applicazione

1. Il presente Disciplinare detta la regolazione della gestione dei beni immobili di proprietà della Regione Campania, di seguito definiti "beni", e le modalità di alienazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità, di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. La regolazione della gestione si applica, altresì, ai beni sui quali esiste un qualsiasi diritto reale di godimento in capo alla Regione Campania, di seguito denominata "Regione".

CAPO II

Uso particolare dei beni

Art. 2. Fonti

1. L'uso particolare dei beni demaniali e patrimoniali è regolato dalla Legge Regionale n. 38 del 3 novembre 1993 e s.m.i. di seguito denominata Legge e dal presente Disciplinare. Per quanto non disciplinato, si rinvia alle norme del Codice Civile e delle leggi speciali.

PARAGRAFO I

Uso particolare dei beni pubblici

Art. 3. Procedura per il rilascio della concessione

1. L'uso particolare dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili può essere accordato mediante concessione.
2. La Regione inizia il procedimento concessorio d'ufficio o a istanza dell'interessato. La concessione è adottata con procedura aperta – salvi i casi previsti nel successivo comma 3 – dalla struttura regionale competente in materia di demanio e patrimonio che valuta, nella scelta tra gli interessati, i seguenti criteri:
 - a) grado di utilità e/o interesse dell'attività svolta dall'aspirante concessionario in relazione alle finalità istituzionali della Regione;
 - b) entità degli investimenti per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene;

c) possibilità di fruizione dei servizi, offerti dall'Ente concessionario, da parte dei cittadini;

d) prezzo.

3. Per l'individuazione del soggetto concessionario, la Regione prescinde dall'espletamento della procedura aperta e ricorre a procedura negoziata:

- in caso di canone (a base della procedura) annuale – sia non ricognitorio che ricognitorio – inferiore o uguale a € 6.000,00, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità sul sito istituzionale della Regione;

- in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze, specificamente motivate, per le quali non possano essere utilmente seguite le forme della procedura aperta.

4. La procedura deve concludersi entro il termine di 120 giorni, secondo le previsioni del Regolamento della Regione del 29 marzo 2016, n. 2.

Art. 4. Contenuto della concessione

1. Il provvedimento di concessione, adottato a seguito della procedura di cui al precedente articolo, deve prevedere:

a) l'oggetto, l'uso, le finalità e l'ammontare del canone concessorio, in uno alla clausola di adeguamento automatico;

b) la durata e le facoltà di decadenza e di revoca;

c) gli obblighi a carico del concessionario, tra cui:

- il rilascio della cauzione definitiva;

- il pagamento del canone di concessione alle scadenze stabilite;

- la conservazione del bene, con l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- il pagamento delle utenze;

- la restituzione del bene nella sua integrità alla scadenza, salvo il normale deperimento d'uso;

- il diritto della Regione a eventuali visite di sopralluogo allo scopo di verificare il rispetto delle disposizioni dell'atto di concessione;

- il divieto di modifica del bene e del suo utilizzo senza il consenso scritto della Regione;

- il divieto di subconcessione.

d) le migliorie consentite e quelle sottoposte ad autorizzazione della Regione;

2. La concessione amministrativa è personale e non trasmissibile.

Art. 4-bis. Derghe per le società regionali concessionarie

1. Nel caso di affidamento in concessione di beni immobili a società regionali per l'espletamento di pubblici servizi, in deroga al divieto di subconcessione previsto dal precedente articolo 4, è consentito al Concessionario di assegnare in subconcessione a

terzi i beni ricevuti, anche solo temporaneamente, non funzionali all'esercizio del pubblico servizio e che siano limitrofi o pertinenti a quelli funzionali.

2. Gli introiti della subconcessione devono essere imputati al corrispettivo da riconoscere al Concessionario dalla Regione.

3. La subconcessione è assegnata a mezzo di procedura ad evidenza pubblica nel rispetto della normativa vigente.

Art. 5. Durata della concessione

1. La durata della concessione non può essere inferiore ad un anno. Può essere estesa fino a un massimo di anni diciannove nel caso di concessione rilasciata a enti pubblici o comunque per l'esercizio di un pubblico servizio, ovvero in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente e tenuto conto degli oneri di bonifica e/o valorizzazione del bene al fine di consentire il recupero degli investimenti da parte del concessionario.

2. Nel caso di concessione di fondi rustici (terreni agricoli e beni accessori), e/o di fabbricati rurali sia di servizio che ad uso abitativo, la durata della concessione può essere estesa sino ad un massimo di anni trenta, al fine di consentire il recupero degli investimenti da parte del concessionario.

3. La durata è determinata tenuto conto della destinazione in atto e degli usi per i quali viene presentata domanda di concessione.

4. La concessione non si rinnova tacitamente.

Art. 6. Canone della concessione

1. Canone non ricognitorio

Il canone – a base di gara nella procedura aperta o a base della procedura negoziata – corrisponde a quello di mercato (canone non ricognitorio) legato ai parametri del beneficio economico e dell'utilità.

Il canone annuo di concessione non ricognitorio è stabilito nella misura percentuale, di seguito riportata, del valore commerciale dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili stabilito da una perizia di stima redatta dalla competente struttura della Direzione Generale delle Risorse Strumentali:

- 3% nel caso di concessione di durata non superiore a 2 anni;
- 3,25% nel caso di concessione di durata triennale;
- 3,50% nel caso di concessione di durata quadriennale;
- 3,75% nel caso di concessione di durata quinquennale;
- 4% nel caso di concessioni di durata seennale;
- 0,25% di aumento percentuale - della base del 4 % - per ogni anno superiore a 6 e fino a 30 anni.

La stima del valore commerciale dei beni demaniali o patrimoniali indisponibili deve far riferimento, anche se non in modo esclusivo, alla loro vigente destinazione e agli usi. In ogni caso il canone annuo non ricognitorio non può essere inferiore a euro 310.

2. Canone ricognitorio

Il canone per la concessione in uso è ricognitorio quando rappresenta la somma dovuta a titolo di riconoscimento del diritto di proprietà della Regione sul bene oggetto della concessione e la cui determinazione avviene senza alcuna relazione con i parametri del beneficio economico e dell'utilità.

Possono essere ammessi alle agevolazioni di canoni ricognitori i seguenti Enti:

- a) enti pubblici e ONLUS (organizzazioni non lucrative di utilità sociale);
- b) associazioni, fondazioni e le altre istituzioni private con personalità giuridica, senza fini di lucro;
- c) associazioni non riconosciute, di cui all'articolo 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario (accordo degli associati) dal quale desumere, in modo inequivocabile, l'assenza di finalità lucrative.

Per essere ammessi alla agevolazione del canone ridotto i soggetti sopraindicati devono utilizzare il bene oggetto di concessione d'uso, per svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività di educazione;
- attività culturali o scientifiche;
- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- attività di assistenza sociale e socio-sanitaria;
- attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo;
- attività di protezione civile.

L'agevolazione prevista per il canone ricognitorio non si applica a partiti o movimenti politici ed organizzazioni sindacali.

Il canone ricognitorio è calcolato e applicato nel seguente modo:

- soggetti rientranti nella lettera a) sopra menzionata: il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore del canone annuo di mercato;
- soggetti rientranti nelle lettere b) e c) sopracitate: il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato.

3. Gli importi dei canoni, ricognitori e non ricognitori, oggetto dell'atto di concessione sono adeguati automaticamente, con cadenza annuale in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art. 7. Canone di attraversamento

1. Nel caso d'attraversamento di beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile regionale, il canone annuo di concessione è commisurato alla superficie effettivamente occupata, espressa in metri quadrati o metri lineari, con arrotondamento all'unità superiore, secondo le seguenti tariffe:

- € 0,50 al metro lineare o frazione nel caso di condutture sotterranee per la distribuzione d'acqua potabile, gas, energia elettrica, linee telefoniche sotterranee, camerette d'ispezione, intercapedini, contenitori sotterranei di cavi ed altri simili manufatti;

- € 0,50 al metro lineare o frazione nel caso di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche aeree ed altri simili manufatti;
- € 8,00 al metro quadro o frazione nel caso di pozzetti, cabine telefoniche ed elettriche, botole, tombini, griglie e qualsiasi altro manufatto posto su suolo;
- € 15,00 cadauno nel caso di sostegni di lampade per l'illuminazione stradale o di altre linee elettriche, telefoniche o telegrafiche;
- € 130,00 cadauno nel caso di tralicci d'elettrodotto.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche nei casi di attraversamento di beni patrimoniali disponibili.

3. Nel caso di affidamento in concessione di servizi con normative di settore specifiche, le società regionali concessionarie possono integrare quanto previsto al comma 1 con specifico regolamento aziendale, se ritenuto necessario per la sicurezza del servizio.

Art. 8. Concessione di aree soggette ad attraversamento

1. Al proprietario, conduttore o affittuario di fondo reso discontinuo da aree di proprietà della Regione attraversate da infrastrutture di servizi pubblici, è riconosciuto il diritto di prelazione in ordine alla concessione di tali aree, limitatamente alla parte confinante con il proprio fondo.

2. In caso di più fondi confinanti con le aree di cui al comma 1, la concessione di dette aree, in mancanza di accordo tra le parti, avviene in favore del soggetto che abbia presentato la migliore offerta rispetto al canone stimato.

3. Il canone di concessione annuo è determinato con le modalità di cui all'articolo 15.

Art. 9. Assegnazione temporanea di parti di immobili regionali per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche

1. Le parti non utilizzate di immobili adibiti ad attività di istruzione permanente e di formazione professionale possono essere concesse, in via temporanea e per un periodo non superiore ad un anno, ad associazioni, fondazioni, istituzioni per analoghe attività, purché non siano in contrasto con le finalità delle attività preesistenti all'assegnazione e non ne ostacolino lo svolgimento.

2. La assegnazione temporanea di cui al comma precedente è di competenza della Direzione Generale delle Risorse Strumentali, sentita la Direzione regionale competente per l'istruzione e per la formazione professionale.

3. L'ammontare del canone, determinato dalla competente struttura della Direzione Generale per le Risorse Strumentali, deve essere comprensivo anche della quota parte delle spese relative alle utenze, agli oneri tributari (quali, a titolo di esempio, T.A.R.I., C.O.S.A.P.), ad eventuali oneri condominiali nonché all'utilizzo eventuale di attrezzature.

Art. 10. Decadenza e revoca della concessione

1. La Regione può dichiarare la decadenza della concessione in qualsivoglia momento, previa comunicazione di avvio del procedimento, nei casi previsti dall'art. 6, comma 5, della Legge.
2. La Regione può revocare la concessione in qualsiasi momento, previa comunicazione di avvio del procedimento, nei casi previsti nell'articolo 6, comma 6, della Legge ovvero qualora intervengano rilevanti esigenze e necessità di interesse pubblico e/o istituzionali, senza che ciò comporti, a favore del concessionario, il riconoscimento di eventuali pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti a qualsiasi titolo richiesti.
3. La clausola prevedente la decadenza e la revoca andrà specificamente approvata per iscritto.
4. Costituisce motivo di revoca della concessione, la condizione prolungata di non utilizzo del bene, il cui accertamento è espletato secondo le modalità ed i termini statuiti nella convenzione sottoscritta con il concessionario.

PARAGRAFO II

Uso particolare dei beni disponibili

Art. 11. Titolo di conferimento dell'uso particolare

1. I beni appartenenti al patrimonio disponibile regionale possono essere conferiti in godimento mediante:
 - contratto di locazione (artt. 12-16);
 - contratto di comodato (art. 17);
 - contratto costitutivo del diritto d'uso (art. 18);
 - contratto di affitto di terreni agricoli (artt. 19-30).
2. La Regione può altresì conferire in godimento i beni patrimoniali disponibili a proprie società partecipate – aventi i requisiti fissati dall'articolo 16 del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 – nell'ambito di convenzioni disciplinanti lo svolgimento dei compiti a esse affidati. Tutti gli oneri di gestione, compresi quelli di carattere fiscale, sono a carico della società.

Art. 12. Procedura per la locazione

1. La Regione procede all'affidamento dei contratti di locazione dei beni appartenenti al patrimonio disponibile mediante procedura aperta iniziata d'ufficio o a istanza degli interessati, salvo i casi previsti nel successivo comma 2.
2. Per l'individuazione del soggetto locatario, la Regione prescinde dall'espletamento della procedura aperta e ricorre a procedura negoziata:
 - in caso di canone (a base della procedura negoziata) annuale inferiore o uguale a € 6000,00 nel rispetto dei principi di economicità, efficienza, imparzialità, tempestività,

correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, e di pubblicità sul sito istituzionale della Regione;

- in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze, specificamente motivate, per le quali non possano essere utilmente seguite le forme della procedura aperta.

3. La procedura deve concludersi entro il termine di 120 giorni.

Art. 13. Contenuto del contratto di locazione

1. Il contratto di locazione deve prevedere:

a) l'oggetto, la durata, l'uso, le finalità e l'ammontare del canone locatizio, in uno alla clausola di adeguamento automatico;

b) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte della Regione;

c) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile;

d) gli obblighi a carico del conduttore, tra cui:

- il rilascio della cauzione definitiva;

- il pagamento del canone locatizio alle scadenze stabilite;

- la conservazione del bene, con l'attività di manutenzione ordinaria;

- il pagamento delle utenze;

- la restituzione del bene nella sua integrità alla scadenza, salvo il normale deperimento d'uso;

- il diritto della Regione a eventuali visite di sopralluogo allo scopo di verificare il rispetto delle disposizioni del contratto;

- il divieto di modifica del bene e del suo utilizzo senza il consenso scritto della Regione;

- il divieto di sublocazione.

Art. 14. Durata della locazione

1. La durata della locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo è stabilita in quattro anni, decorsi i quali il contratto - alle condizioni previste nel successivo comma 3 - è rinnovato per un periodo di quattro anni, salvo disdetta di una delle parti comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

2. La durata della locazione degli immobili adibiti ad uso non abitativo è stabilita in nove anni, decorsi i quali il contratto - alle condizioni previste nel successivo comma 3 - è rinnovato per un periodo di sei anni, salvo disdetta di una delle parti comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza.

3. La fattispecie del rinnovo del contratto previsto nei precedenti commi deve essere predeterminata nell'atto di avvio della procedura di affidamento. Il rinnovo automatico è escluso nel caso di affidamento diretto, all'esito di procedura negoziata.

Art. 15. Canone di locazione

1. Il canone locativo degli immobili adibiti ad uso abitativo o ad uso diverso dall'abitativo – a base di gara nella procedura aperta o a base della procedura negoziata – corrisponde a quello di mercato ed è determinato dalla Direzione Generale per le Risorse Strumentali, sulla base di indagini di mercato e dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

2. Nel caso di cespiti di notevoli dimensioni con destinazione diversa da quella abitativa, la Regione può rivolgersi alle Camere di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato – nel cui ambito ricade l'immobile – per la stima del canone locativo.

3. L'importo del canone locativo è adeguato automaticamente, con cadenza annuale, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art.16. Risoluzione e recesso della locazione

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

2. L'articolazione regionale responsabile della gestione degli immobili dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

3. La Regione può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere istituzionale, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 17. Conferimento a titolo gratuito mediante comodato

1. La Regione può conferire in comodato i beni appartenenti al patrimonio disponibile regionale, in casi eccezionali specificamente motivati, a enti pubblici e ad altre persone giuridiche pubbliche e private che, senza scopo di lucro, perseguono finalità statutarie di interesse collettivo generale, con assunzione a loro carico di tutti gli oneri di gestione, compresi quelli di carattere fiscale.

2. L'istanza per la stipulazione del comodato, da parte dei soggetti indicati dall'articolo 8, comma 3, della Legge, deve essere corredata da:

- a) relazione illustrativa dell'attività che l'ente richiedente intende svolgere e che evidenzia l'interesse collettivo generale ad essa connesso;
- b) progetto di massima relativo agli interventi di adeguamento funzionale agli usi per i quali viene richiesto l'immobile;
- c) atto deliberativo di approvazione del progetto e della relativa copertura finanziaria. Nell'ipotesi di presentazione di più domande di comodato relative al medesimo bene è preferito, a seguito di valutazione comparativa, l'istante che assicuri un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene.

3. Il contratto di comodato deve prevedere idonee clausole di garanzia per la Regione ed in particolare:

- a) la possibilità di eseguire verifiche per accertare lo stato di conservazione dell'immobile;
- b) il rilascio del nulla-osta all'esecuzione di lavori, anche di ordinaria manutenzione;
- c) il potere di verifica della corretta esecuzione dei lavori di cui alla precedente lettera;
- d) la risoluzione del contratto per specifiche inadempienze del comodatario.

4. Restano, in ogni caso, a totale carico del comodatario (e all'uopo dovrà avervi una espressa previsione nel contratto):

- a) l'onere di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'onere delle spese per le utenze;
- c) qualsivoglia onere fiscale (quali, a mero titolo di esempio: T.A.R.I., C.O.S.A.P., IMU, registrazione del contratto e imposta di registro per tutti gli anni del comodato);
- d) le obbligazioni previste dall'articolo 1804 del Codice Civile;
- e) il rimborso delle imposte e tributi comunque versati dalla Regione in relazione al diritto di proprietà;
- f) l'obbligo di trasmettere alla Direzione Generale per le Risorse Strumentali, entro il mese di marzo di ogni anno, una dettagliata relazione sulle attività svolte e su quelle programmate con riferimento al bene oggetto di godimento.

5. Nel caso in cui i locali oggetto del comodato siano all'interno di una struttura destinata ad ufficio regionale, si dovrà, preventivamente, concordare con il comodatario una disciplina regolamentante le spese relative alle utenze, ai tributi (quali, a mero titolo di esempio: T.A.R.I., C.O.S.A.P., I.M.U.), agli eventuali oneri condominiali e a quanto altro versato dall'ente proprietario in relazione al diritto di proprietà. Dette spese dovranno essere ripartite proporzionalmente alla porzione di fabbricato utilizzata.

6. La durata del comodato è, di norma, non inferiore ad anni sei e non superiore ad anni trenta, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1809 del Codice Civile.

7. L'Amministrazione si riserva di verificare in qualunque momento il permanere delle condizioni che hanno determinato l'affidamento in godimento.

Art. 18. Uso

1. La disciplina sopra esposta negli articoli 12, 13, 14, 15 e 16 si applica, in quanto compatibile, al contratto costitutivo del diritto d'uso oneroso.
2. La disciplina sopra esposta nell'articolo 17 si applica, in quanto compatibile, al contratto costitutivo del diritto di uso gratuito.

Art. 19. Conferimento dell'uso particolare di terreni agricoli del patrimonio disponibile mediante contratto di affitto. Principi generali

1. Nel rispetto della Legge 3 maggio 1982, n. 203, l'affidamento a terzi - a mezzo del contratto di affitto sia a coltivatore diretto che a conduttore non coltivatore diretto - dei terreni agricoli di proprietà regionale appartenenti al patrimonio disponibile e la loro gestione devono:
 - a) essere finalizzati alla valorizzazione dei terreni;
 - b) essere ispirati al principio di economicità di gestione, nel senso che gli stessi beni non costituiscano per la Regione un onere, bensì un'utilità.

Art. 20. Classificazione dei fondi rustici

1. I terreni agricoli ricadenti nel patrimonio regionale sono suddivisi per zone agricole omogenee.
2. La Regione procede a periodici aggiornamenti della classificazione e tipologia di tali beni.

Art. 21. Procedura per il conferimento dei terreni agricoli

1. La Regione procede al conferimento dei terreni agricoli appartenenti al patrimonio disponibile mediante procedura aperta, salvo i casi previsti nel successivo comma 2.
2. Per l'individuazione del soggetto beneficiario, la Regione prescinde dall'espletamento della procedura aperta e ricorre a procedura negoziata:
 - in caso di canone (a base della procedura negoziata) annuale inferiore o uguale a € 3000,00 nel rispetto dei principi di economicità, efficienza, imparzialità, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e di pubblicità sul sito istituzionale della Regione;
 - in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze specificamente motivate, per le quali non possano essere utilmente seguite le forme della procedura aperta.
3. La procedura deve concludersi entro il termine di 120 giorni.
4. Resta salva la procedura di aggiornamento, prevista dal successivo articolo 26, i cui contenuti verranno riportati nell'atto di indizione della procedura per il conferimento.

Art. 22. Contenuto del contratto di affitto di terreni agricoli

1. Il contratto di affitto di terreni agricoli deve prevedere:

- a) l'oggetto, la durata, l'uso, le finalità e l'ammontare del canone, in uno alla clausola di adeguamento automatico;
- b) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte della Regione;
- c) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile;
- d) gli obblighi a carico dell'affittuario, tra cui:
 - il rilascio della cauzione definitiva;
 - il pagamento del canone alle scadenze stabilite;
 - la conservazione del bene, con l'attività di manutenzione ordinaria;
 - il pagamento delle utenze;
 - la restituzione del bene nella sua integrità alla scadenza, salvo il normale deperimento d'uso;
 - il diritto della Regione a eventuali visite di sopralluogo allo scopo di verificare il rispetto delle disposizioni del contratto;
 - il divieto di modifica del bene e del suo utilizzo senza il consenso scritto della Regione;
 - il divieto di subaffitto.

Art. 23. Canone di affitto di terreni agricoli

1. I criteri di determinazione dei canoni sono definiti dalla Direzione Generale per le Risorse Strumentali, sentite le organizzazioni professionali di categoria agricola (ad esempio Coldiretti, Confagricoltura).

2. Gli Uffici regionali competenti effettuano indagini di mercato per individuare i canoni applicati nelle zone omogenee, ove insistono i fondi di proprietà regionale, anche avvalendosi del Servizio Territoriale Provinciale della Direzione Generale Agricoltura al fine della definizione dei parametri da adottare per la determinazione del canone.

Art. 24. Durata degli affitti di terreni agricoli

1. La durata dell'affitto è stabilita in quindici anni.

2. Alla scadenza naturale dei contratti, la Regione – ove previsto nell'atto di avvio della procedura di affidamento – ha facoltà di stipulare un nuovo contratto con il medesimo soggetto, previo aggiornamento dell'importo del canone.

Art. 25. Oneri dell'affittuario

1. L'affittuario, oltre al canone, deve versare alla Regione gli oneri consortili riguardanti la bonifica annuale.

Art. 26. Aggiornamento delle mappe

1. La Regione può procedere all'aggiornamento della mappa dei terreni ricadenti nel patrimonio regionale, tanto in ordine alla classificazione colturale, quanto in ordine alla verifica dei confini dei fondi, redigendo all'uopo apposito verbale di consistenza con la apposizione di termini lapidei, ove necessario. Tali operazioni devono precedere la stipula dei contratti di affitto.
2. Nei casi di aggiornamento, l'affittuario, oltre a farsi carico del pagamento delle spese e degli oneri derivanti dagli accertamenti, deve dichiarare di accettare le risultanze a cui è pervenuta l'Amministrazione in ordine alla tipologia colturale ed ai confini del fondo rustico da affittare.

Art. 27. Risoluzione del contratto

1. La risoluzione del contratto di affitto – salvo il diritto della Regione a richiedere il risarcimento del danno – è dichiarata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, con particolare riferimento:
 - a) agli obblighi relativi al pagamento del canone e/o degli oneri accessori;
 - b) alla normale e razionale coltivazione del fondo;
 - c) alla conservazione e manutenzione del fondo;
 - d) alla instaurazione di rapporti di subaffitto e cessione, a qualunque titolo effettuati;
 - e) alla realizzazione di miglioramenti, addizioni o trasformazioni senza il preventivo esplicito assenso della Regione;
 - f) agli obblighi di denuncia di cui al successivo articolo 29.

Art. 28. Divieto di cessione del contratto

1. Sono vietati i contratti di subaffitto e di cessione di fondi rustici, a qualunque titolo effettuati.
2. La cessione del contratto di affitto è consentita esclusivamente in favore del coniuge e dei figli dell'affittuario coltivatore diretto che siano coltivatori diretti singoli o associati o imprenditori agricoli a titolo principale, previa richiesta espressa dell'affittuario alla competente struttura della Direzione Generale per le Risorse Strumentali, indicante le generalità del subentrante ed il rapporto di parentela con questi intercorrente.
3. La struttura competente decide sulla richiesta di cui al comma 2 entro trenta giorni dalla presentazione; decorso inutilmente tale termine, l'istanza si intende respinta.

Art. 29. Obblighi di denuncia

1. Il contratto deve provvedere l'obbligo in capo all'affittuario di segnalare tempestivamente alla Regione l'eventuale immissione in possesso (violenta o pacifica) di altra persona sul fondo assegnatogli. Nel caso in cui ometta la segnalazione, l'affittuario è responsabile di grave inadempienza e la Regione risolve il contratto, rivalendosi nei suoi confronti per le spese sostenute al fine della stipula di un nuovo contratto di affitto.

Art. 30. Decesso dell'affittuario

1. Nel caso di decesso dell'affittuario coltivatore diretto, il contratto si estingue alla fine dell'annata agraria in corso, salvo che tra gli eredi vi sia persona che abbia esercitato e continui ad esercitare attività agricola in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore a titolo principale e, in tal caso, subentra nel contratto di affitto, previo accertamento del possesso dei requisiti prescritti per la stipula.

2. In casi diversi da quelli disciplinati al punto 1, il fondo ritorna nella disponibilità della Regione.

PARAGRAFO III

Disposizioni comuni per l'uso particolare dei beni

Art. 31. Articolazione responsabile della gestione degli immobili di proprietà Regionale

1. Ai sensi della normativa regionale vigente e dei conseguenti atti di indirizzo e di attuazione, la Unità Operativa Dirigenziale Demanio è competente alla gestione degli immobili demaniali e lo Staff 91 Patrimonio Regionale è competente alla gestione degli immobili indisponibili e disponibili di proprietà della Regione e di quelli sui quali l'Ente medesimo sia titolare di un qualsiasi diritto reale di godimento.

Art. 32. Conferimento a titolo oneroso dell'uso dei beni

1. I beni sono assegnati – salvi i casi di cui all'art. 3, comma 3, all'art. 7, all'art. 11, comma 2, all'art. 12, comma 2, e all'art. 21, comma 2, per i quali sono comunque rispettati i principi ivi indicati, – mediante procedura aperta avviata d'ufficio o a istanza degli interessati, previa pubblicazione, sul sito www.regione.campania.it, Sezione Direzione Generale delle Risorse Strumentali, di un bando contenente: i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione, gli elementi identificativi del bene, il canone a base della procedura aperta (o quello ricognitorio nel caso di cui

all'art. 6, comma 2), la durata del rapporto, le condizioni d'uso e lo schema del titolo di conferimento (concessione o contratto).

2. Nella concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili a canone ricognitorio i criteri di assegnazione sono quelli indicati nell'art. 3, comma 2, lettere a), b) e c).

3. Nella locazione e nel diritto d'uso oneroso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile, il criterio di assegnazione è quello della proposta di canone di importo più elevato.

Art. 33. Soggetti esclusi dalla partecipazione alla procedura per il conferimento

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla procedura per l'assegnazione degli immobili, i soggetti:

a) che si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo diverso da quello con continuità aziendale, o nei cui confronti sia in corso altra procedura concorsuale;

b) nei cui confronti sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui al Libro I, Titolo I, Capo III del D.L.vo 6 settembre 2011, n. 159 o operino i casi di decadenza, di sospensione e di divieto previsti all'articolo 67 del citato D.L. vo o di tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo D.L.vo;

c) nei cui confronti, in qualità di persona fisica, di titolare di impresa individuale, di socio di società in nome collettivo, di socio accomandatario di società in accomandita, di amministratore munito di potere di rappresentanza di qualsiasi altro tipo di società, siano stati pronunciati i seguenti provvedimenti:

- sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Unione Europea;

- sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, di corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, par. 1, della Direttiva CE 2004/18;

d) nei cui confronti sia stata applicata qualsivoglia sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248;

e) che rivestano la carica di Presidente della Giunta regionale, assessore regionale o consigliere regionale e i loro ascendenti e discendenti in linea diretta;

f) che rivestano cariche negli organi sociali o funzioni direttive negli enti regionali, nelle agenzie regionali, nelle società partecipate totalmente o maggioritariamente dalla Regione;

- g) che rivestano la carica di magistrati in servizio presso un Organo giurisdizionale avente sede nella Regione;
- h) che abbiano incarichi di responsabili regionali o provinciali delle organizzazioni sindacali nella Regione.

Art. 34. Adempimenti preliminari alla partecipazione alla procedura per il Conferimento

1. I bandi devono prevedere che la persona fisica o giuridica che intenda partecipare alla procedura per il conferimento dell'uso particolare di immobili regionali ad uso non abitativo, deve essere nelle condizioni di fatto e giuridiche necessarie per svolgere l'attività prescelta nell'immobile oggetto della procedura, nel rispetto dei tempi imposti dalla Regione per il perfezionamento dell'atto di conferimento. È, pertanto, onere dei partecipanti alla procedura l'acquisizione di licenze, visti, autorizzazioni e di ogni altro atto necessario per l'esercizio dell'attività, restando la Regione completamente esonerata da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 35. Modalità di partecipazione alla procedura per il conferimento dell'uso dei beni

1. Per essere ammesso alla procedura, il soggetto interessato, in caso di persona fisica, o il legale rappresentante, in caso di persona giuridica, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti nel singolo bando di gara, deve presentare una dichiarazione sottoscritta, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 s.m.i., corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale dichiara:

- a) di aver preso visione di tutte le condizioni contenute nel bando di gara, consultabile sul sito www.regione.campania.it, e di accettare tutte le condizioni ivi previste;
- b) di aver preso visione dell'immobile oggetto di conferimento, accertandosi personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso, e di ritenerlo di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
- c) di impegnarsi, in caso di conferimento, a destinare l'immobile all'uso richiesto, compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;
- d) di non trovarsi in una o più delle cause di esclusione previste dall'articolo 33;
- e) nel caso d'impresa, l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, il nominativo della o delle persone designate a rappresentarla legalmente.

2. Le dichiarazioni citate possono essere rese in un unico documento, secondo lo schema allegato al bando della procedura.

3. La Regione si riserva di procedere alle verifiche, previste dalla vigente normativa, sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

Art. 36. Cauzione provvisoria e definitiva

1. Per essere ammesso alla procedura per il conferimento dell'uso dei beni, il concorrente deve comprovare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 20% del canone annuo posto a base della procedura aperta.
2. La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla adozione della concessione o alla stipulazione del contratto; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate al termine della procedura.
3. Il titolo di conferimento (concessione o contratto) deve prevedere, a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi in capo all'utilizzatore, una cauzione definitiva infruttifera pari al 20% del canone dovuto per l'intera durata del rapporto. La cauzione deve essere prestata contestualmente al rilascio del titolo.
4. La cauzione deve essere prestata mediante assegno circolare, ovvero fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.L.vo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 97 e ss. Del D.L.vo 24 febbraio 1998, n. 58, e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Regione.

Art. 37. Modalità di svolgimento della procedura per il conferimento dell'uso dei beni e criteri di aggiudicazione

1. La procedura aperta si effettua attraverso la formulazione di offerta segreta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che, alla stregua dei criteri di assegnazione, riporti il maggiore punteggio o il canone di importo più elevato (ove il prezzo costituisca l'unico criterio di assegnazione). Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
2. Qualora più soggetti abbiano presentato offerte a parità di punteggio, si procede, nella stessa seduta di gara, all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.

Art. 38. Perfezionamento del contratto e dell'atto di concessione

1. La stipulazione del contratto o l'adozione dell'atto di concessione avvengono entro il termine per la conclusione del procedimento e sono subordinate al componimento di

qualsivoglia controversia *inter partes* relativa all'utilizzo del bene coinvolto nel titolo di conferimento.

2. La Regione dichiara decaduto l'aggiudicatario che non stipuli il contratto entro il termine di cui al comma 1; in tale evenienza incamera la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e procede allo scorrimento della graduatoria ovvero, in presenza di una sola offerta, ad una nuova procedura, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni conseguenti.

Art. 39. Verbale di consegna e di riconsegna

1. L'immissione nel godimento del bene da parte dell'utilizzatore risulta da processo verbale di consegna da redigersi a cura della articolazione responsabile della gestione entro trenta giorni dall'atto di conferimento.

2. Analogo processo verbale deve essere redatto all'atto della riconsegna del bene da parte dell'utilizzatore al momento della cessazione del godimento.

Art. 40. Periodicità del pagamento del canone

1. Il canone deve essere corrisposto dall'utilizzatore in dodici rate mensili anticipate con le modalità individuate nel titolo di conferimento, salvo diversa previsione del bando di gara o del titolo di conferimento nel caso di procedura negoziata.

Art. 41. Effetti alla scadenza del rapporto

1. Alla scadenza del rapporto concessorio o negoziale la Regione acquisisce le addizioni e le migliorie gratuitamente al proprio patrimonio, se in regola con la vigente normativa urbanistica, altrimenti può richiedere il ripristino, a spese dell'utilizzatore, dello stato originario del bene, come risultante dal verbale di consegna.

CAPO III

Disposizioni ulteriori

Art. 42. Modalità per la tutela dei beni del patrimonio regionale

1. La Regione in sede di autotutela, al venir meno del titolo di godimento dei beni del demanio o del patrimonio indisponibile ovvero nei casi di occupazione *sine titulo* dei medesimi beni, notifica all'occupante l'ordinanza di sgombero, alla cui esecuzione procedono funzionari dell'ufficio del patrimonio o del demanio regionale, *ratione materiae*, con l'intervento della forza pubblica se necessario.

Art. 43. Modalità di avvalimento di esperti per determinare la stima dei beni da

alienare

1. Nel caso in cui oggetto della vendita sia un bene avente un valore, ad una prima valutazione effettuata dalla struttura regionale competente, superiore ad un milione di euro oppure la stima richieda una particolare specializzazione, l'articolazione responsabile della gestione degli immobili può avvalersi del supporto di esperti nella materia.
2. Il provvedimento con cui si determina di affidare l'incarico a esperti nella materia esterni alla Regione – quali l'Agenzia delle Entrate e le Università degli Studi, mediante accordi disciplinati dall'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, o società pubbliche abilitate e professionisti esterni secondo le procedure fissate dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 – è analiticamente motivato, offrendo documentata evidenza del particolare valore economico dell'immobile e della carenza di idonee figure professionali interne.
3. In caso di ricorso a professionisti esterni privati, la struttura regionale trasmette apposita richiesta agli Ordini professionali degli ingegneri, architetti, agronomi o geometri di comunicare una terna di esperti. La terna di professionisti è comunicata dall'Ordine competente per territorio entro dieci giorni lavorativi dalla richiesta, previa valutazione delle competenze tecniche con riferimento agli immobili oggetto della richiesta stessa. La struttura regionale individua il professionista tra quelli indicati nella terna attraverso una procedura comparativa semplificata che esamini i preventivi di spesa formulati a ribasso rispetto all'importo stabilito dalla struttura; in caso di parità di ribasso, il professionista è scelto mediante svolgimento di un sorteggio pubblico. Nella richiesta di preventivo, la struttura indica anche il termine entro cui il procedimento di stima deve concludersi.

Art. 44. Modo di esercizio del diritto di prelazione per chi occupa legittimamente il bene da alienare

1. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione nella procedura di vendita, si considera legittimo l'occupante dell'immobile che ha conservato una situazione di regolarità con il pagamento dei canoni e non abbia eseguito sull'immobile interventi in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia.
2. Il sopramenzionato diritto di prelazione non costituisce una modalità di acquisizione del bene alternativa alla gara ma una facoltà riconosciuta dalla legge in capo a chi occupa legittimamente l'immobile da esercitarsi all'esito dell'aggiudicazione.
3. Se il legittimo occupante dell'immobile non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla pubblicazione della graduatoria, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Il diritto di prelazione si esercita mediante apposita istanza scritta consegnata all'Amministrazione o trasmessa a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata unitamente alla documentazione comprovante il versamento della caparra di cui all'articolo 9, comma 14, della L.R. n. 38/1993. L'omesso versamento della caparra comporta la decadenza dal diritto di prelazione.

Art. 45. Modalità delle procedure di vendita dei beni

1. I beni immobili del patrimonio disponibile regionale sono alienati mediante asta pubblica – *rectius*: procedura aperta – con il sistema del massimo rialzo sul valore di stima e secondo le procedure di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Legge.

Art. 46. Asta deserta

1. Qualora l'asta, nella procedura di vendita, vada deserta per due volte, si procede a successive aste, sino ad un massimo di due, per ciascuna delle quali si pone a base d'asta il valore della precedente decurtato del 10 per cento.

Art. 47. Modalità di affidamento dei servizi relativi ai beni appartenenti al patrimonio disponibile regionale

1. L'affidamento dei servizi di gestione amministrativa e tecnica, di valorizzazione e di alienazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 13 della Legge avviene con procedura aperta nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.L.vo n. 50/2016.

2. Nel caso di esternalizzazione delle attività preordinate alla alienazione dei beni immobili, l'affidatario deve rispettare tutti gli adempimenti, anche di carattere procedimentale e pubblicitario, previsti dagli articoli 9, 10 e 11 della Legge – applicabili in quanto compatibili – ivi inclusa l'individuazione degli acquirenti mediante procedure comparative.

CAPO IV

Disposizioni finali

Art. 48. Revoca

1. Dalla entrata in vigore del presente Disciplinare sono revocate:

- D.G.R. n. 292 del 20 febbraio 2004 avente ad oggetto "*L.R. 22/2003, art.2, comma 10,11,12,13. Alienazione immobili agli Enti Locali. Adempimenti (con allegati)*";
- D.G.R. n. 1273 del 07 ottobre 2005 avente ad oggetto "*Legge regionale 3/11/1993, n. 38. Indirizzi operativi per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali della Regione Campania*";

- D.G.R. n. 1274 del 07 ottobre 2005 avente ad oggetto “*Modifica ed integrazione delibera giunta regionale n.292 del 20/2/2004 ad oggetto: L.R. 22/2003, art.2, comma 10,11,12,13. Alienazione immobili agli Enti Locali. Adempimenti*”;
- D.G.R. n. 1012 del 15 giugno 2007 avente ad oggetto “*Unità immobiliari di proprietà regionale destinati ad uso abitativo: Determinazioni*”;
- D.G.R. n. 1013 del 15 giugno 2007 avente ad oggetto “*Unità immobiliari di proprietà regionale destinati ad uso diverso: Determinazioni*”;
- D.G.R. n. 911 del 15 maggio 2009 avente ad oggetto “*Gestione dei beni patrimoniali, indirizzi e determinazioni*”;
- D.G.R. n. 244 del 12 marzo 2010 avente ad oggetto “*Approvazione linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni dei beni immobili regionali*”
e ogni ulteriore disposizione vigente in materia in contrasto con il presente disciplinare.

Art. 49. Disposizione transitoria

1. Le concessioni e i contratti di godimento in corso alla data di entrata in vigore del presente disciplinare proseguono alle condizioni originariamente previste fino alla loro scadenza naturale.