

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.

2. La concessione amministrativa è personale e non trasmissibile.

Art. 5. Durata della concessione

1. La durata della concessione non può essere inferiore ad un anno e superiore a sei anni. Può essere estesa fino a diciannove anni 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 valorizzazione del bene.
2. La durata è determinata tenuto conto della destinazione in atto e degli usi per i quali viene presentata domanda di concessione.
3. 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 19 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.

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.

PARAGRAFO II

Usa 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.