

## **INDIRIZZI OPERATIVI PER LE CONCESSIONI IN USO DI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI DELLA REGIONE CAMPANIA**

### **1. OGGETTO**

- 1.1 I presenti indirizzi operativi disciplinano le procedure amministrative per la determinazione dei canoni ed il rilascio delle concessioni in uso a terzi, pubblici e privati, dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili della Regione Campania nel rispetto dei principi di produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse disponibili ed in ottemperanza all'art. 6 della Legge Regionale Campania n. 38 del 3/11/1993.
- 1.2 I beni oggetto di concessione in uso sono quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili dal Conto Generale del Patrimonio della Regione Campania, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli artt. 822 e seguenti del c.c. ancorché non risultanti dal Conto Generale del Patrimonio della Regione Campania ma rientranti nella disponibilità della stessa.
- 1.3 I presenti indirizzi operativi si applicano ai beni demaniali e patrimoniali indisponibili gestiti dal Settore Patrimonio e Demanio.
- 1.4 Sono fatte salve le diverse disposizioni sull'uso particolare di determinate categorie di beni demaniali e patrimoniali indisponibili.
- 1.5 I presenti indirizzi operativi trovano applicazione per tutti i casi di concessione successivi alla loro entrata in vigore.

### **2. PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI**

#### ***2.1 Presentazione della domanda***

- 2.1.1 La Regione Campania procede di norma alla concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile mediante procedura ad evidenza pubblica, salvo i casi previsti nei successivi punti n. 2.2.1, 2.3.2, 2.3.3 e 2.3.4;

2.1.2 Qualsiasi soggetto pubblico o privato che intenda ottenere in concessione un bene individuato ai sensi del punto n. 1 deve produrre istanza al Settore Patrimonio e Demanio dell'A.G.C. Demanio e Patrimonio indicando i dati identificativi del bene oggetto di concessione (località ed estremi catastali), le finalità di utilizzo, i dati identificativi del richiedente ed ogni altro elemento utile.

2.1.3 Il responsabile del procedimento, a seguito dell'istanza di concessione, verifica preliminarmente che il bene, avuto riguardo alle dimensioni, alle caratteristiche ed alla destinazione non sia in grado di soddisfare concrete ed immediate esigenze della Regione Campania. Il responsabile del procedimento, in tal caso, verificato la sussistenza dei presupposti normativi e tecnici, dispone la determinazione del canone annuo di concessione.

## **2.2 Pubblicazione**

2.2.1 Per l'individuazione del soggetto concessionario, l'Amministrazione Regionale prescinde dall'espletamento di apposita procedura ad evidenza pubblica in caso di canone annuale inferiore o uguale a € 5.000,00. In tali casi la scelta del soggetto concessionario si sviluppa in considerazione delle seguenti caratteristiche:

- Preminenza dell'Ente Pubblico;
- Grado di utilità e/o interesse dell'attività svolta dall'eventuale concessionario in relazione alle finalità istituzionali della Regione Campania;
- Possibilità di fruizione dei servizi offerti da parte dell'Ente concessionario o da parte dei cittadini;
- Livello di affidabilità dell'Ente o dell'Associazione;
- Livello di radicamento dell'Ente o dell'Associazione sul territorio Regionale;
- Data di presentazione della richiesta di concessione.

2.2.2 Nel caso di canone annuo stimato superiore ad € 5.000,00, il responsabile del procedimento ordina la pubblicazione dell'istanza per estratto all'albo Pretorio del Comune ove è ubicato il bene e sul sito istituzionale della Regione Campania. La pubblicazione indica il termine, non inferiore a quindici giorni e non superiore a trenta, entro il quale i soggetti interessati al bene oggetto dell'istanza di concessione potranno presentare domande concorrenti ovvero

presentare osservazioni ed opposizioni che l'Amministrazione valuterà dandone conto nel provvedimento finale.

### **2.3 Istruttoria**

2.3.1 In caso di domande concorrenti per l'utilizzo della stessa area per analoghe finalità si procede, fermi restando i diritti di prelazione previsti dalla legge, all'esperimento di licitazione privata tra i soggetti richiedenti. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo stimato per la concessione del bene e con le altre regole indicate nella lettera d'invito. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

2.3.2 Quando il soggetto richiedente e/o almeno uno di quelli concorrenti appartengono alle categorie di cui al punto n. 3.2.1 e intendano utilizzare il bene per l'esercizio di attività di cui al punto n. 3.2.2, l'Amministrazione prescinde dall'espletamento della procedura ad evidenza pubblica, e la scelta del soggetto concessionario ha luogo attraverso l'applicazione dei criteri di cui al punto 2.2.1.

2.3.3 E' facoltà dell'Amministrazione Regionale prescindere dall'espletamento della procedura ad evidenza pubblica qualora il soggetto richiedente o concorrente sia un Ente Locale che, nonostante intenda utilizzare il bene per attività differenti da quelle indicate al punto 3.2.2, manifesti la volontà di destinarne i proventi per le finalità di cui al punto 3.2.2. In tal caso al concessionario, previa predisposizione di un programma delle attività e di un rendiconto annuale sull'utilizzo dei proventi, sarà applicato un canone ricognitorio.

2.3.4 La Regione Campania non procede all'espletamento di apposita procedura ad evidenza pubblica quando allo scadere del termine indicato nella pubblicazione non vi siano domande concorrenti per la concessione in uso del bene oggetto dell'istanza principale.

## **2.4 Rilascio, rinnovo e cauzione**

2.4.1 La concessione è rilasciata dal dirigente responsabile dell'AGC Demanio e Patrimonio con formale provvedimento di cui è parte integrante e sostanziale la relazione di stima del canone concessorio. L'immissione nel possesso del bene da parte del concessionario risulta da processo verbale di consegna da redigersi a cura del Settore Demanio e Patrimonio entro sessanta giorni dall'atto di concessione. Analogo processo verbale deve essere redatto all'atto della riconsegna del bene da parte del concessionario al momento della cessazione della concessione.

2.4.2 Le concessioni il cui canone è inferiore ad € 500,00 si rinnovano automaticamente alla scadenza se non disdettate tre mesi prima. Tutte le altre non si rinnovano tacitamente.

2.4.3 L'atto di concessione prevede per i canoni non ricognitori di importo annuo superiore a € 350,00, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione infruttifera pari a n. 2 annualità del canone dovuto. La cauzione deve essere prestata contestualmente al rilascio dell'atto di concessione, nelle seguenti forme:

- deposito in contanti presso il tesoriere dell'Ente;
- versamento sul c.c.p. n° 21965181-intestato a Regione Campania capitolo 2000 del Bilancio dell'Entrate- codice 1006;
- garanzia fideiussoria bancaria o polizza fideiussoria assicurativa ai sensi della Legge 348/82.

2.4.4 Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 del Codice civile, una ipotesi di R.C. verso terzi connessa alla attività del concessionario, questo è tenuto a produrre al competente Ufficio della Regione Campania, prima del rilascio dell'atto di concessione, relativa polizza R.C. secondo le prescrizioni del Dirigente competente in merito alla fattispecie da assicurare ed ai relativi massimali.

## **2.5 Durata**

2.5.1 La durata delle concessioni dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili non può essere, di norma, inferiore ad un anno e superiore a quattro anni. Può essere estesa fino a diciannove anni nel caso di concessione rilasciata ad 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 ripristino o di bonifica del bene.

2.5.2 La durata indicata nell'atto di concessione è determinata tenuto conto delle necessità del concessionario, della vigente destinazione e degli usi per i quali viene presentata domanda di concessione.

## **2.6 Decadenza**

2.6.1 L'atto di concessione prevede clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata del bene libero da persone e cose, correlata a:

- mancato pagamento del canone oltre 3 mesi dalla scadenza;
- mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nell'atto di concessione.

## **2.7 Obblighi del concessionario**

2.7.1 La concessione prevede a carico del concessionario:

- il pagamento del canone di concessione alle scadenze stabilite;
- le spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- le spese inerenti la manutenzione straordinaria qualora il canone annuo di concessione sia superiore a € 500,00;
- il pagamento delle utenze;
- la restituzione del bene nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- l'obbligo di utilizzo del bene con le modalità e secondo le finalità indicate nell'atto di concessione;
- l'obbligo di consentire eventuali visite di sopralluogo allo scopo di verificare il rispetto delle disposizioni dell'atto di concessione;
- divieto di subconcessione.

## **2.8 Revoca**

2.8.1 L'Amministrazione può procedere, con il rispetto del termine di preavviso pari a tre mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di pubblico interesse.

### **3. CANONI CONCESSORI**

#### ***3.1 Canoni non ricognitori***

3.1.1 Il canone stabilito nell'atto di concessione di norma corrisponde a quello di mercato (canone non ricognitorio) legato ai parametri del beneficio economico e dell'utilità.

3.1.2 Il canone di concessione annuo non ricognitorio è determinato nella misura percentuale di seguito individuata:

- a) 3% nel caso di concessioni di durata non superiore ai 2 anni,
  - b) 3,25% nel caso di concessioni di durata superiore ai 2 anni ed inferiore ai 3,
  - c) 3,50% nel caso di concessioni di durata superiore ai 3 anni ed inferiore ai 4,
- del valore commerciale dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili determinato da una perizia di stima redatta dal competente Ufficio del Settore Patrimonio e Demanio ovvero, per stime di particolare complessità, da soggetti convenzionati con l'Amministrazione regionale. In ogni caso il canone annuo non ricognitorio non può essere inferiore a € 309,87.

3.1.3 La stima del valore commerciale deve far riferimento, anche se non in modo esclusivo, alla loro vigente destinazione e agli usi per i quali viene presentata domanda di concessione.

#### ***3.2 Canoni ricognitori***

3.2.1 Il canone per la concessione in uso è ricognitorio quando rappresenta esclusivamente la somma dovuta a titolo di riconoscimento del diritto di proprietà della Regione Campania sul bene oggetto della concessione e la cui determinazione avviene senza alcuna relazione con i parametri del beneficio economico e dell'utilità. Potranno essere ammessi alle agevolazioni di canoni ricognitori le seguenti categorie di associazioni ed Enti:

- a) Enti Pubblici;
- b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;

c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;

d) Altri enti o organismi non compresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse regionale o sociale, sempre che operino senza fine di lucro.

3.2.2 I soggetti di cui al punto 3.2.1 per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque utilizzare il bene oggetto di concessione d'uso, per svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

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

3.2.3 Le agevolazioni previste per i canoni ricognitori non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non sono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

3.2.4 Il canone ricognitorio sulla base di quello di mercato è calcolato e applicato nel seguente modo:

Soggetti rientranti nella lettera a) e lettera b) del punto 3.2.1:

- Il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore del canone annuo di mercato.

Soggetti rientranti nella lettera c) del punto 3.2.1:

- Il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato.

Soggetti rientranti nella lettera d) del punto 3.2.1:

- Il canone annuo di concessione è pari al 70% del valore del canone annuo di mercato.

3.2.6 Gli importi dei canoni ricognitori e non ricognitori così determinati sono adeguati automaticamente, con cadenza annuale sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie d'operai e impiegati o d'altro analogo indice che sostituisca quest'ultimo.

3.2.7 Al momento del rinnovo, i canoni delle concessioni già in essere alla data di entrata in vigore delle presenti linee guida saranno rideterminati secondo i criteri di cui al punto 3.

#### **4. CANONI DI ATTRAVERSAMENTO**

4.1 Ai sensi dell'art. 6 comma 8 della Legge Regionale n. 38 del 3/11/1993, 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 tariffe indicate dalla seguente tabella:

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.	€ <b>0,50</b> al metro lineare o frazione
Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche aeree ed altri simili manufatti.	€ <b>0,50</b> al metro lineare o frazione
Pozzetti, cabine telefoniche ed elettriche, botole, tombini, griglie e qualsiasi altro manufatto posto sul suolo.	€ <b>8,00</b> al metro quadro o frazione
Sostegni di lampade per l'illuminazione stradale o di linee elettriche, telefoniche o telegrafiche.	€ <b>15,00</b> cadauno
Tralicci d'elettrodotto.	€ <b>130,00</b> cadauno

#### **5. UTILIZZATORI SENZA TITOLO**

5.1 Agli effetti dei presenti indirizzi operativi sono utilizzatori senza titolo coloro i quali, essendo sprovvisti del provvedimento di concessione, utilizzano di fatto i beni o porzioni dei beni

demaniali e patrimoniali indisponibili indicati al punto 1. L'Ufficio competente attiva le procedure coattive di recupero della disponibilità del bene demaniale o patrimoniale indisponibile, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

5.2 Entro un anno dall'entrata in vigore dei presenti indirizzi operativi l'utilizzatore senza titolo, che provi la sussistenza della predetta circostanza, può regolarizzare la propria posizione presentando domanda di concessione con le modalità di cui al punto 2.1 e provvedendo al pagamento a titolo risarcitorio di un'indennità pari al periodo di occupazione e, comunque, non superiore a cinque annualità del canone determinato per la concessione. Alla predetta istanza di concessione si applicheranno le procedure di cui al punto 2.2 e seguenti.