

A.G.C. 10 - Demanio e Patrimonio - Deliberazione n. 911 del 15 maggio 2009 - Gestione dei beni patrimoniali, indirizzi e determinazioni.

PREMESSO CHE

- la Regione Campania è proprietaria di numerosi cespiti provenienti dal patrimonio di vari Enti disciolti ai sensi del D.P.R. 616/77;
- i beni in argomento sono costituiti, soprattutto, da terreni e da corpi di fabbrica;
- parte dei suddetti beni provengono dall'ex Opera Nazionale Combattenti (O.N.C.) e sono dislocati lungo la costa dei comuni di Giugliano, Pozzuoli e Castelvolturmo;
- alcuni dei terreni in argomento sono destinati a stabilimenti balneari su cui sono stati realizzati, in difetto assoluto di titolo abilitativo e/o per i quali sono state inoltrate domande di condono, manufatti a complemento dell'attività svolta;
- la maggior parte di questi beni sono oggetto di contratto di affitto, stipulati in precedenza dall'ex O.N.C. e successivamente dalla Regione Campania;
- l'oggetto di detti contratti, nella maggior parte dei casi, si limita al solo terreno;
- con decreto del Ministero della Marina Mercantile Italiana, datato 14/06/1990 n. 29, è stato sancito, per detti beni, l'arretramento della linea di confine tra il Demanio Marittimo dello Stato e la proprietà regionale ad esso adiacente e, pertanto, in ragione dell'arretramento della linea di confine tra le due proprietà, si è verificata una sostanziale riduzione delle aree di proprietà Regionale;
- l'Ente Regionale, in virtù del ridimensionamento del suo patrimonio, ha proposto un contenzioso nei confronti del Demanio dello Stato, tuttora pendente davanti alla Corte di Cassazione;
- nelle more della definizione del giudizio in argomento, per le sopravvenute variazioni di consistenza, la Regione Campania è tenuta a garantire il possesso delle aree di sua proprietà, a provvedere alla corretta gestione dei propri beni e, nello specifico, a definire le aree concesse in locazione a terzi, in ottemperanza del richiamato decreto n. 29/90 del Ministero della Marina Mercantile Italiana;
- molti di detti beni, attesa la precisa destinazione a stabilimento balneare, presentano caratteristiche identiche ai confinanti terreni (arenili) di proprietà del Demanio dello Stato;
- la legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007), ai commi 250-257 ha introdotto nell'Ordinamento nuove norme sull'uso dei beni demaniali marittimi e nuovi criteri per la determinazione dei canoni sia per le concessioni ad uso turistico ricreativo che per quelle della nautica da diporto determinando le seguenti categorie:
 - aree scoperte
 - opere di facile rimozione
 - opere di difficile rimozione
 - pertinenze destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi;
- tra l'altro il comma 257 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007), ha disciplinato la casistica relativa ai manufatti realizzati in difetto assoluto di titolo abilitativo o per i quali siano state inoltrate domande di condono;
- con Circolare dell'Agenzia del Demanio del 21 febbraio 2007 sono stati chiarite ed esemplificate le declaratorie per l'applicazione dei canoni;
- detti canoni sono stati aggiornati con Decreto 21 novembre MINISTERO DEI TRASPORTI 2006, Decreto 27 novembre 2007 MINISTERO DEI TRASPORTI e con successivo Decreto MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 1° novembre 2008;

RILEVATO CHE

- la normativa statale sopra riportata può essere assunta a base di specifiche norme da applicarsi ai beni costituenti il patrimonio regionale ciò perché una diversa regolamentazione dei contratti determinerebbe incomprensibili ed ingiustificabili differenziazioni normative per i beni in argomento;
- per il persistente divieto di balneazione della zona occorre far riferimento ai valori della categoria B) del comma 251 della più volte richiamata Legge 27/12/06 n. 296;
- detta normativa, adeguata ed estesa, può essere applicata a tutti i suoli di proprietà della Regione Campania;

- per la specificità dei beni patrimoniali i criteri di cui ai commi da 250 a 257 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007) costituiscono le linee guida del disciplinare allegato al presente atto, di cui fa parte integrante e sostanziale, nel quale sono state classificate e disciplinate tutte le tipologie di beni da regolarizzare;
- la classificazione dei beni tiene in debito conto gli aspetti ambientalistici ed ecologici prevedendo criteri premiali per l'utilizzo dei medesimi;

RITENUTO

- di poter adottare il disciplinare allegato al presente atto prevedendo sin d'ora che lo stesso si intenderà automaticamente aggiornato a quanto la normativa statale prevederà per le categorie base e precisamente:
 - aree scoperte
 - opere di facile rimozione
 - opere di difficile rimozione
 - pertinenze destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi;

CONSIDERATO CHE

- alle condizioni innanzi descritte è possibile la stipulazione di nuovi contratti di affitto, da sottoscrivere sia con gli attuali utenti, sia con coloro che ancora non hanno proceduto al rinnovo dei vecchi contratti sia per coloro che detengono sine titolo beni regionali, previa corresponsione delle indennità di occupazione e/o di quant'altro stabilito dall'Adito Giudice con le eventuali sentenze emesse in danno degli occupanti abusivi, oltre le spese legali sostenute dalla Regione Campania per i giudizi attivati a salvaguardia dei diritti della medesima;
- i nuovi contratti saranno riferiti unicamente alle aree riconosciute di proprietà della Regione Campania. In particolare per i beni dislocati lungo la fascia costiera si farà riferimento al Decreto del Ministero della Marina Mercantile Italiana, datato 14/06/1990 n. 29;
- occorre, altresì, procedere prioritariamente all'eventuale definizione dei contenziosi attivati dall'Ente con la proposizione di bonari componimenti;
- la regolarizzazione contrattuale comporterà tra l'altro:
 - la corretta definizione dei rapporti tra l'Ente e gli utenti interessati
 - l'adeguamento dei canoni all'effettivo utilizzo dei beni
 - il recupero di spese legali ed i corrispettivi dovuti per l'occupazione sine titolo di beni regionali
 - un incremento delle entrate per la Regione Campania;
- l'art. 51 dello Statuto Regionale, tra l'altro, assegna alla Giunta Regionale della Campania la competenza di deliberare in materia di liti, attive e passive, e, su conforme parere della competente Commissione Consiliare, in materia di rinuncia e transazione;

VISTA

- la legge regionale 38/93;
- l'art. 2, comma 1, D.M. 5/8/1998 n. 342;
- la delibera di Giunta Regionale 3466/2000;
- la circolare dell'Assessore alle Risorse Umane n° 5 del 12.6.2000;
- la Circolare n. 120 del 24/05/2001;
- la legge regionale 7/2002;
- l'art. 51 del nuovo Statuto della Regione Campania;

propone e la Giunta, in conformità, a voto unanime,

DELIBERA

per i motivi esposti in narrativa, che qui si intendono integralmente ripetuti e trascritti:

- **di approvare** il Disciplinare per la gestione dei beni patrimoniali allegato al presente atto, preveden-

do sin d'ora che lo stesso si intenderà automaticamente aggiornato a quanto la normativa statale (commi da 250 a 257 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296) prevederà per le categorie base e precisamente:

- aree scoperte;
 - opere di facile rimozione;
 - opere di difficile rimozione;
 - pertinenze destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi;
- **Stabilire** che:
 1. la stipula dei contratti è subordinata al componimento di ogni ulteriore lite demandando al Coordinatore dell'Area Demanio e Patrimonio la definizione delle controversie;
 2. le regolarizzazioni contrattuali avverranno solo previa corresponsione delle indennità di occupazione e/o di quant'altro stabilito dall'Adito Giudice con le sentenze emesse in danno degli occupanti abusivi, oltre le spese legali sostenute dall'Ente per i giudizi attivati;
 - **Revocare**, pertanto, gli atti deliberativi inerenti alla gestione del patrimonio regionale per la sola parte che possa ritenersi in contrasto con il presente atto;
 - **Demandare** al Coordinatore dell'Area Demanio e Patrimonio la trasmissione all'Avvocatura Regionale di tutti gli atti inerenti gli utenti che non dovessero procedere alla regolarizzazione contrattuale secondo quanto disposto dal presente atto impegnando l'Avvocatura stessa a relazionare, con cadenza semestrale, sull'attività svolta;
 - **Demandare** al Coordinatore dell'Area Demanio e Patrimonio la trasmissione del presente atto ai comuni su cui insistono beni di proprietà regionale richiedendo, al tempo stesso, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. la documentazione inerente il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio delle attività commerciali svolte da terzi su beni patrimoniali in assenza di regolarizzazione contrattuale;
 - **di inviare** il presente atto, ad intervenuta esecutività, all'A.G.C. Demanio e Patrimonio, all'A.G.C. Avvocatura nonché al Settore Stampa, Documentazione, Informazione e Bollettino Ufficiale per la pubblicazione sul BURC.

Il Segretario
D'Elia

Il Presidente
Bassolino

DISCIPLINARE PER LA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI

ARTICOLO 1

Definizioni

- **CATEGORIA A): aree scoperte.** Si intendono per tali gli arenili in quanto tali, le superfici libere da qualsiasi edificazione, ovvero le aree costituenti o utilizzate per piattaforme, piazzali, percorsi e simili, sia pure asfaltati o cementati o ricoperti da altro materiale idoneo allo scopo, su cui non insistono edificazioni che sviluppino volumetria utilizzabile e praticabile purché gli stessi siano suscettibili di autonomo e separato utilizzo;
- **CATEGORIA B): opere amovibili o di facile rimozione.** Si intendono per tali gli impianti, manufatti, opere le cui strutture possono essere effettuate con montaggio di parti elementari leggere come quelle ad esempio costruite con strutture a scheletro leggero in conglomerato cementizio prefabbricato, o in acciaio, o in legno, o con altro materiale leggero quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: strutture prefabbricate leggere realizzate su piattaforma di cemento armato amovibile (incernierato) o appoggiate con calcestruzzo in basamento amovibile, strutture prefabbricate leggere appoggiate sul suolo o interrate, opere, impianti e manufatti diversi da fabbricati ed assimilabili alle predette tipologie di strutture, opere, impianti, manufatti totalmente interrati/immersi. Per essere qualificate amovibili, le fondazioni, qualora non superino il piano di campagna, e comunque l'intera struttura debbono essere recuperabili e riproponibili altrove con semplice rimontaggio e senza che la rimozione comporti necessariamente la distruzione parziale o totale del manufatto. Sono, altresì, considerate amovibili tutte quelle strutture che possono essere facilmente smontate e rimosse;
- **CATEGORIA C): opere inamovibili o di difficile rimozione.** Si intendono per tali quei manufatti diversi da fabbricati ed assimilabili, opere aventi struttura stabile, in muratura in cemento armato, in sistema misto, realizzate con elementi di prefabbricazione di notevole peso la cui rimozione comporti necessariamente la distruzione parziale o totale del manufatto, che non ne consente la recuperabilità quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, costruzioni in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto, costruzioni in muratura ordinaria con solaio in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato, opere, impianti e manufatti diversi da fabbricati ed assimilabili alle predette tipologie di costruzioni. Per essere inserite in detta categoria i manufatti come sopra descritti devono essere secondarie alle attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi;
- **CATEGORIA D): opere destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi.** Si intendono per tali quei manufatti appartenenti alla *Categoria C)* che siano di importanza primaria ai fini dello svolgimento delle attività;
- **CATEGORIA E):** manufatti realizzati su beni patrimoniali in difetto assoluto di titolo abilitativo o per i quali siano state inoltrate domande di condono ferma restando l'applicazione delle misure sanzionatorie vigenti, ivi compreso il ripristino dello stato dei luoghi.

ARTICOLO 2

Determinazione del canone

Il canone annuo di locazione è così determinato:

- | | | |
|------------------------------|---|----------------|
| - Per la Categoria A) | € | 1,04 mq./anno; |
| - Per la Categoria B) | € | 1,74 mq./anno; |

- Per la **Categoria C)** € 2,97 mq./anno;
- Per la **Categoria D)** il canone è determinato moltiplicando la superficie complessiva del manufatto per la media dei valori mensili unitari minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento. L'importo ottenuto e' moltiplicato per un coefficiente pari a 6,5. Il canone annuo così determinato è ulteriormente ridotto delle seguenti percentuali, da applicare per scaglioni progressivi di superficie del manufatto:

fino a 200 metri quadrati, 0 per cento;

oltre 200 metri quadrati e fino a 500 metri quadrati, 20 per cento;

oltre 500 metri quadrati e fino a 1.000 metri quadrati, 40 per cento;

oltre 1.000 metri quadrati, 60 per cento.

Qualora i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare non siano disponibili, si fa riferimento a quelli del più vicino comune. I valori cui fare riferimento sono quelli minimi desunti per la destinazione commerciale.

- Per la **Categoria E)** il canone di locazione è commisurato ai valori di mercato facendo riferimento ai valori dell'OMI e più precisamente:
 - per alberghi, ristoranti, attività commerciali in genere: valore medio della categoria residenziale ville e villini;
 - per abitazioni civili: valore medio della categoria abitazioni civili.

Qualora i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare non siano disponibili, si fa riferimento a quelli del più vicino comune.

- Per aree scoperte di cui alla **Categoria A)**, l'utilizzo delle quali produce reddito, si applicherà una maggiorazione del 30%. Rientrano in detta categoria, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: parcheggi, aree scoperte a servizio di attività commerciali;
- Per aree scoperte di cui alla **Categoria A)**, destinate a verde attrezzato (aiuole ecc.) si applicherà una riduzione del 30% per gli aspetti ambientalistici ed ecologici previsti in delibera;
- Per aree scoperte di cui alla **Categoria A)** boscate (es. *Pinete, Leccete ecc.*) destinate a verde si applicherà una riduzione del 40%; la maggiore riduzione è dovuta al fatto che le zone boscate, caratterizzanti i suoli concessi in affitto, hanno bisogno di una diversa manutenzione che, qualora non affidate a terzi, comporterebbero all'Ente un onere aggiuntivo per la manutenzione ordinaria e straordinaria;

ARTICOLO 3 Aggiornamento del canone

I canoni determinati per le categorie **A)**, **B)** e **C)** seguiranno le variazioni dei canoni di cui ai commi 250 -256 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 mentre i canoni relativi alle categorie **D)** ed **E)** saranno aggiornati in funzione dell'indice ISTAT.