



Giunta Regionale della Campania

DECRETO DIRIGENZIALE

DIRETTORE GENERALE/
DIRIGENTE UFFICIO/STRUTTURA
DIRIGENTE UNITA' OPERATIVA DIR. /
DIRIGENTE STAFF

PASQUALE MANDUCA

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
192	17/07/2025	5015	91

Oggetto:

Contratto di locazione suolo uso diverso in Licola di Pozzuoli al Sig. Volpe Salvatore

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- b) la Regione Campania, subentrata all'Opera Nazionale Combattenti (O.N.C.) *ope legis* con D.P.R. 616/77 è proprietaria, tra l'altro, di un suolo sito in Licola di Pozzuoli (NA), oggi riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 92 con la particella n° 269;
- b) una parte di tale immobile fu concesso in locazione con contratto del 14/02/2001 al sig. Volpe Salvatore – Pos. ONC 21, per una superficie di circa mq. 11.550;

CONSIDERATO CHE:

- a) il conduttore aveva maturato un debito per canoni inevasi ed indennità di occupazione per € 65.078,21, la regione Campania attivò le procedure per il recupero delle somme con ingiunzione di pagamento prot. 231521 del 03/05/2022;
- b) con nota assunta al protocollo generale della regione Campania in data 20/10/2022 il Sig. Volpe Salvatore chiedeva la sospensione di ogni azione legale nei suoi confronti nonché di acconsentire alla rateizzazione del debito maturato versando, contestualmente alla richiesta, un acconto sul debito;
- c) il Sig. Volpe nel corso del tempo ha provveduto ad effettuare pagamenti spontanei tesi alla riduzione della somma ingiunta;
- d) con nota assunta al protocollo generale della Regione Campania in data 5/7/2024 con numero 333808 il sig. Volpe Salvatore chiedeva di poter sottoscrivere un nuovo contratto avendo provveduto ad estinguere quasi per intero il debito maturato;
- e) preso atto dei pagamenti effettuati, con nota prot. 340885 del 10/07/2024 la Regione comunicava la disponibilità a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione prospettando le principali clausole da accettare, tra cui il canone annuo e la rateizzazione del debito residuo in 72 rate mensili a far data dalla sottoscrizione del contratto;
- f) con successiva nota del 17/9/2024 prot. 434398 il Sig. Volpe, allegando evidenza del pagamento a saldo di quanto dovuto per l'importo ingiunto, chiedeva di addivenire alla sottoscrizione del contratto di locazione;
- g) alla data odierna sono altresì maturate indennità di occupazione per € 27.446,04 rispetto alle quali è stata concessa la dilazione in 72 rate, da versare a far data dalla sottoscrizione del contratto;
- h) il comma 2 dell'art. 12 del Disciplinare per la Gestione e l'alienazione dei beni immobili regionali approvato con DGR n. 133 del 13/3/2018, rubricato "Procedura per la locazione", ai fini della individuazione del locatario contempla la possibilità di prescindere dall'espletamento della procedura aperta nel caso ricorrano circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le forme della procedura aperta;
- i) nella fattispecie, nel rispetto dei principi di produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse disponibili, al fine di garantire la continuità reddituale del patrimonio immobiliare regionale e visto il parere reso dall'U.S. Avvocatura PP 79 - 50 - 15 - 00 – 2025 relativo alle locazioni degli immobili regionali (prot. 201287 del 18/4/2025) sono state formulate al richiedente le condizioni ed i termini contrattuali per il rinnovo della locazione;
- j) la durata, stata stabilita in anni 9, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, tacitamente rinnovabili per ulteriori 6 anni, in mancanza di disdetta di una delle parti, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza; il canone annuo è stato fissato pari € 9.500,00 (novemilacinquecento/00), da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di € 791,67 (settecentonovantuno/67), con aggiornamento annuale in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT indice FOI, mediante il sistema "Pago Pa" attraverso la piattaforma "My Pay – Portale dei Pagamenti della Regione Campania";
- k) unitamente al canone di locazione, il sig. Volpe è tenuto al pagamento della ulteriori indennità di occupazione maturate, ripartita in 72 rate mensili di € 381,20 (trecentoottantuno/20);

- l) la disciplina delle locazioni sancita dalla L. 392/78 e s.m.i. si pone nell'ottica del perseguimento dell'interesse generale dell'economia e alla continuazione del rapporto locatizio, privilegiando gli interessi generali di rilevanza sociale e produttiva;
- m) l'Amministrazione ha convenienza economica a definire gli aspetti patrimoniali del suolo attraverso la concessione in locazione dell'area per realizzare i principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse patrimoniali;

RITENUTO:

1. di dover sottoscrivere il contratto di locazione con il Sig. Volpe Salvatore nato a ***OMISSIS*** il **OMISSIS* e residente in *****OMISSIS***** alla *****OMISSIS***** Codice Fiscale *****OMISSIS*****;
2. di dover approvare lo schema di contratto di locazione (*All.A*) che forma parte integrante del presente decreto, e di procedere alla stipula dello stesso con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, alle seguenti condizioni:
 - 2.1 durata di anni 9 (nove), rinnovabili per altri 6 in mancanza di disdetta di una delle parti, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza. Il locatore 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 approvate;
 - 2.2 canone annuo pari a € 9.500,00 (novemilacinquecento/00) che dovrà essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate di € 791,67 (euro settecentonovantuno/67) oltre al pagamento dell'importo mensile di € 381,20 (trecentoottantuno/20), per 72 mensilità, a titolo di rateizzazione della ulteriore indennità di occupazione maturata;
 - 2.3 l'aggiornamento del canone applicato annualmente, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT indice FOI;
 - 2.4 pagamento del canone mensile e della rata di pregressa indennità di occupazione da effettuarsi effettuati mediante il sistema Pago Pa, accedendo alla piattaforma My Pay della Regione Campania attraverso il seguente link: <https://mypay.regione.campania.it/pa/home>;
 - 2.5 deposito cauzionale infruttifero e non imputabile in conto pigioni pari a due mensilità, da prestarsi contestualmente al rilascio del titolo, pari a € 1.583.35 (millecinquecentoottantatre/35). Il deposito cauzionale sarà corrisposto al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile locato e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
 - 2.6 il subaffitto o la subconcessione totale o parziale dell'immobile in oggetto, il cambio di destinazione d'uso, una sola annualità non corrisposta e qualsiasi opera realizzata senza il consenso dell'Ente Regione, sarà motivo di risoluzione contrattuale con aggravio di spese a carico della S.V.;
 - 2.7 la Regione Campania, a mezzo di propri funzionari, potrà accedere in qualunque momento all'area locata al fine di verificare la corretta rispondenza con quanto stabilito nel contratto;
3. di precisare che il presente provvedimento non rientra nella casistica prevista dagli articoli 26 e 27 del D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013 ai fini dell'obbligatorietà della pubblicazione;

VISTE:

- il D.P.R. n. 616/77
- la Legge n. 392/78
- la L.R. n. 38/1993 e s.m.i;
- la DGR n. 430 del 19/7/2023
 - il D.P.R. n. 616/77;
 - la D.G.R. n. 133/2018;
 - il parere U.S. Avvocatura PP 79 - 50 - 15 - 00 – 2025

Alla stregua dell'istruttoria compiuta e dall'espressa dichiarazione di regolarità resa con il presente provvedimento

DECRETA

Per i motivi esposti in premessa, che qui si intendono integralmente riportati:

- 1 di sottoscrivere il contratto di locazione con Sig. Volpe Salvatore nato a ***OMISSIS*** il **OMISSIS* e residente in *****OMISSIS***** alla ****OMISSIS**** Codice Fiscale *****OMISSIS*****;
- 2 di approvare lo schema di contratto di locazione (*All.A*) che forma parte integrante del presente decreto, e di procedere alla stipula dello stesso con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, alle seguenti condizioni:
 - 2.1 durata di anni 9 (nove), rinnovabili per altri 6 in mancanza di disdetta di una delle parti, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza. Il locatore 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 miglitorie preventivamente concordate ed approvate;
 - 2.2 canone annuo pari a € 9.500,00 (novemilacinquecento/00) che dovrà essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate di € 791,67 (euro settecentonovantuno/67) oltre al pagamento dell'importo mensile di € 381,20 (trecentoottantuno/20), per 72 mensilità, a titolo di rateizzazione della ulteriore indennità di occupazione maturata;
 - 2.3 l'aggiornamento del canone applicato annualmente, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT indice FOI;
 - 2.4 pagamento del canone mensile e della rata di pregressa indennità di occupazione da effettuarsi effettuati mediante il sistema Pago Pa, accedendo alla piattaforma My Pay della Regione Campania attraverso il seguente link: <https://mypay.regione.campania.it/pa/home>;
 - 2.5 deposito cauzionale infruttifero e non imputabile in conto pigioni pari a due mensilità, da prestarsi contestualmente al rilascio del titolo, pari a € 1.583.35 (millecinquecentoottantatre/35). Il deposito cauzionale sarà corrisposto al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile locato e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
 - 2.6 il subaffitto o la subconcessione totale o parziale dell'immobile in oggetto, il cambio di destinazione d'uso, una sola annualità non corrisposta e qualsiasi opera realizzata senza il consenso dell'Ente Regione, sarà motivo di risoluzione contrattuale con aggravio di spese a carico della S.V.;
 - 2.7 la Regione Campania, a mezzo di propri funzionari, potrà accedere in qualunque momento all'area locata al fine di verificare la corretta rispondenza con quanto stabilito nel contratto;
- 3 di precisare che il presente provvedimento non rientra nella casistica prevista dagli articoli 26 e 27 del D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013 ai fini dell'obbligatorietà della pubblicazione;
- 4 di inviare il presente atto, ai sensi delle vigenti disposizioni amministrative:
 - 4.1 all'UDCP Segreteria di Giunta (40 03) – per la registrazione e l'archiviazione;
 - 4.2 alla UOD Bollettino Ufficiale – UDCP Segreteria di Giunta – (40 03 05) - per la pubblicazione sul B.U.R.C.;
 - 4.3 all'Assessore per le Risorse Strumentali per opportuna conoscenza.

ARCH. PASQUALE MANDUCA