

A.G.C. 10 - Demanio e Patrimonio - **Deliberazione n. 244 del 12 marzo 2010 – Approvazione linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni dei beni immobili regionali.**

**PREMESSO CHE:**

- la Regione Campania annovera nel proprio patrimonio immobiliare beni demaniali e beni patrimoniali indisponibili e disponibili, anche provenienti dagli Enti disciolti, oggetto di concessione o condotti in fitto da terzi per uso abitativo e non abitativo;
- lo Statuto della Regione Campania, approvato con legge regionale del 28 maggio 2009 n. 6, all'art. 51, comma 1, lett. c), attribuisce alla competenza della Giunta regionale l'amministrazione del patrimonio e del demanio regionale;
- la legge regionale del 3 novembre 1993 n. 38 agli artt. 6 e 8 detta rispettivamente i principi per l'uso particolare dei beni demaniali e patrimoniali attraverso la concessione e per i contratti di affitto, locazione, comodato ed uso dei beni patrimoniali;
- la Giunta regionale ha più volte deliberato in ordine alle modalità applicative della normativa regionale citata ed, in particolare:
  - con la deliberazione di Giunta regionale n. 1273 del 7 ottobre 2005 sono stati approvati gli Indirizzi operativi per le concessioni in uso dei beni demaniali e patrimoniali della Regione Campania;
  - con la deliberazione di Giunta regionale n. 1012 del 15 giugno 2007 sono state approvate le Direttive per il rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari di proprietà regionale destinate ad uso abitativo;
  - con la deliberazione di Giunta regionale n. 1013 del 15 giugno 2007 sono state approvate le Direttive per il rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari di proprietà regionale destinate ad uso non abitativo;
  - con la deliberazione di Giunta regionale n. 911 del 15 maggio 2009 è stato approvato il disciplinare per la gestione dei beni patrimoniali;

**CONSIDERATO CHE:**

- le citate delibere non disciplinano le modalità di scelta del locatario o dell'affittuario nel caso in cui gli immobili di proprietà regionale si rendessero liberi per uso abitativo o non abitativo ed i casi di esclusione;
- ugualmente non risultano disciplinate, nelle stesse delibere, le modalità applicative di taluni istituti, come il comodato, o di talune forme di concessione;

**RILEVATO CHE:**

- al fine di colmare le evidenziate carenze di disciplina applicativa, è stato messo a punto un documento di "Linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni di beni immobili regionali" allegato sotto la lettera A) al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale;

**RITENUTO CHE:**

- è necessario prevedere una disciplina più completa ed organica delle locazioni, delle concessioni e delle altre forme di assegnazione in uso dei beni di proprietà regionale, ad integrazione e parziale modifica di quanto già previsto con le delibere di Giunta regionale nn. 1273/2005, 1012/2007, 1013/2007 e 911/2009;
- è opportuno prevedere che sono tenuti all'applicazione delle "Linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni di beni immobili regionali", allegate sotto la lettera A) al presente atto, oltre che gli Uffici regionali, gli enti regionali, le aziende regionali, gli altri soggetti pubblici vigilati dalla Regione Campania e le persone giuridiche partecipate totalmente o maggioritariamente dalla Regione Campania;

**VISTO:**

- l'art. 51 dello Statuto regionale;
- la legge regionale 3 novembre 1993 n. 38 e s.m.i.;
- la delibera di Giunta regionale n. 1273/2005;
- la delibera di Giunta regionale n. 1012/2007;
- la delibera di Giunta regionale n. 1013/2007;
- la delibera di Giunta regionale n. 911/2009.

Propone e la Giunta, in conformità a voto unanime

**DELIBERA**

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono di seguito integralmente riportate:

- di approvare le “Linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni dei beni immobili regionali”, allegate sotto la lettera A) al presente atto;
- di prevedere che sono tenuti all'applicazione delle Linee guida citate sub 1, oltre agli Uffici regionali, gli enti regionali, le aziende regionali, gli altri soggetti pubblici vigilati dalla Regione Campania e le persone giuridiche partecipate totalmente o maggioritariamente dalla Regione Campania;
- di confermare che la concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili di proprietà della Regione Campania è disciplinata, oltre che dalle Linee guida citate sub 1, dalla delibera di Giunta regionale n. 1273 del 7 ottobre 2005, per le parti non in contrasto con le stesse Linee guida;
- di confermare che la locazione dei beni patrimoniali disponibili di proprietà della Regione Campania è disciplinata, oltre che dalle Linee guida citate sub 1, dalle delibere di Giunta regionale n.n. 1012 e 1013 del 15 giugno 2007 e n. 911 del 15 maggio 2009, per le parti non in contrasto con le stesse Linee guida;
- di trasmettere il presente provvedimento a:
  - a tutte le AA.G.G.CC., per opportuna informativa, agli enti regionali, alle aziende regionali, agli altri soggetti pubblici vigilati dalla Regione Campania e alle persone giuridiche partecipate totalmente o maggioritariamente dalla Regione Campania;
  - al Settore Stampa, Documentazione, Informazione e Bollettino Ufficiale per la pubblicazione sul B.U.R.C. e sul sito web della Regione Campania [www.regione.campania.it](http://www.regione.campania.it).

Il Segretario  
*D'Elia*

Il Presidente  
*Bassolino*

# LINEE GUIDA PER LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI E DELLE CONCESSIONI DEI BENI IMMOBILI REGIONALI

## Parte I - Disposizioni generali

### 1. Finalità ed ambito di applicazione

**1.1** Le presenti Linee guida dettano i criteri per l'uso dei beni immobili di proprietà della Regione Campania, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

**1.2** I criteri di cui al punto 1.1 si applicano, altresì, ai beni sui quali esiste un qualsiasi diritto reale di godimento in capo alla Regione Campania.

**1.3** Oltre agli Uffici regionali, sono tenuti all'applicazione delle presenti Linee guida gli enti regionali, le agenzie regionali, gli altri soggetti pubblici vigilati dalla Regione Campania, le persone giuridiche partecipate totalmente o maggioritariamente dalla Regione Campania.

### 2. Fonti

**2.1** La locazione di beni patrimoniali disponibili è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38 del 3 novembre 1993, dalle presenti Linee guida e dalle deliberazioni della Giunta Regionale del 15 giugno 2007 n. 1012 (Unità immobiliari di proprietà regionale da destinarsi ad uso abitativo: determinazioni) e n. 1013 (Unità immobiliari da destinarsi ad uso diverso: determinazioni) e del 15 maggio 2009 n. 911 (Gestione dei beni patrimoniali: indirizzi e determinazioni) per le parti non in contrasto con le presenti Linee guida. Per quanto non disciplinato, si rinvia alle norme del codice civile.

**2.2** La concessione dei beni patrimoniali indisponibili e demaniali è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38 del 3 novembre 1993, dalle presenti Linee guida e dalla deliberazione di Giunta regionale n. 1273 del 7 ottobre 2005 (L.R.38/93 – Indirizzi operativi per le concessioni in uso dei beni patrimoniali e demaniali della Regione Campania) per le parti non in contrasto con le presenti Linee guida. Per quanto non disciplinato, si rinvia alle norme del codice civile.

### 3. Durata delle locazioni

**3.1** La durata delle locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo è stabilita in anni 4, con possibilità di un unico tacito rinnovo di ulteriori 4 anni, salvo disdetta di una delle parti comunicata a mezzo di lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della scadenza.

**3.2** L'ulteriore rinnovo, a nuovi patti e condizioni, è, comunque, subordinato alla previa verifica :

- a. del comportamento del conduttore in ordine all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali;
- b. del regolare pagamento del canone di locazione;
- c. dell'effettuazione delle opere di manutenzione ordinaria;
- d. del mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
- e. dell'inesistenza di altre manifestazioni di interesse da parte di soggetti pubblici;
- f. della sussistenza delle condizioni reddituali, in caso di immobili locati ad uso abitativo a soggetti il cui reddito familiare complessivo ISEE sia non superiore a € 15.000,00.

**3.3** La durata delle locazioni degli immobili adibiti ad uso non abitativo è stabilita in anni 6 nel caso in cui gli immobili siano adibiti ad usi industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico previsti dall'art. 2 della L. n. 326/68; la durata è stabilita in anni 9 nel caso in cui gli immobili siano adibiti ad attività alberghiere.

**3.4** E' prevista la possibilità di un unico tacito rinnovo delle locazioni degli immobili adibiti ad uso

non abitativo, salvo disdetta di una delle parti comunicata a mezzo di lettera raccomandata, da inviare almeno 12 mesi prima della scadenza, nel caso di immobili adibiti ad usi industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico, ovvero almeno 18 mesi prima della scadenza, nel caso di immobili adibiti ad attività alberghiere.

#### **4. Canone di locazione**

**4.1** Il canone locativo annuo degli immobili adibiti ad uso abitativo è determinato nelle modalità seguenti:

- a. Nel caso in cui i conduttori abbiano un reddito familiare complessivo ISEE non superiore a € 15.000,00, il canone locativo annuo è determinato, ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge 431 del 9 dicembre 1998, sulla base degli Accordi Territoriali vigenti all'atto della stipula. In particolare, nel caso di conduttori il cui reddito ISEE non sia superiore a € 8.000,00, il canone è determinato applicando il valore minimo degli Accordi Territoriali mentre, nel caso di conduttori il cui reddito massimo sia pari a € 15.000,00, il canone è determinato applicando il valore massimo dei citati Accordi Territoriali. Nei casi in cui i conduttori abbiano un reddito ISEE di valore intermedio, tra quelli minimo e massimo richiamati, il canone è determinato per interpolazione lineare.
- b. Nel caso in cui i conduttori abbiano un reddito familiare complessivo ISEE superiore a € 15.000,00, il canone locativo annuo è determinato dal Settore Demanio e Patrimonio, sulla base di indagini di mercato e dei dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Per motivate esigenze, dovute alla peculiarità dell'immobile, la valutazione della congruità del canone è richiesta all'Agenzia del Territorio ovvero, in via subordinata, per le particolari caratteristiche dell'immobile preventivamente accertate, a soggetti aventi particolare esperienza in materia di estimo nel settore immobiliare, individuati attraverso procedura competitiva.

**4.2** Il canone locativo annuo degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo è determinato dal Settore Demanio e Patrimonio, sulla base di indagini di mercato e dei dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Per motivate esigenze, dovute alla peculiarità dell'immobile, la valutazione della congruità del canone è richiesta all'Agenzia del Territorio, ovvero, in via subordinata, per le particolari caratteristiche dell'immobile preventivamente accertate, a soggetti aventi particolare esperienza in materia di estimo nel settore immobiliare, individuati con procedura competitiva.

**4.3** Le persone giuridiche interamente partecipate dalla Regione Campania sono dispensate dal pagamento del canone di locazione mentre restano a totale carico delle stesse :

- a. l'obbligo di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche in deroga all'art. 1576 del codice civile;
- b. l'onere delle spese per le utenze;
- c. l'onere delle spese per T.A.R.S.U. e C.O.S.A.P. ;
- d. l'onere delle spese di registrazione e dell'imposta di registro per tutti gli anni del contratto.

**4.4** Nel caso in cui i locali, concessi a titolo gratuito alle persone giuridiche di cui al punto 4.3, siano all'interno di una struttura regionale si dovrà, preventivamente, concordare con il concessionario una corretta disciplina regolamentante le spese relative alle utenze, alla T.A.R.S.U., al C.O.S.A.P., nonché agli eventuali oneri condominiali.

#### **5. Comodato d'uso gratuito**

**5.1** L'amministrazione regionale può concedere in comodato d'uso gratuito i beni patrimoniali disponibili ed indisponibili a :

- a. Comuni;
- b. Province;
- c. Consorzi fra comuni;

d. Comunità montane;

che ne facciano richiesta per finalità di rilevante interesse pubblico, verificate ed accertate dalla Giunta Regionale.

**5.2** L'istanza per la concessione in comodato d'uso gratuito deve essere corredata da :

- a. relazione illustrativa dell'attività che l'Ente richiedente intende svolgere e che evidenzia il rilevante interesse pubblico 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.

**5.3** In esecuzione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 2033 del 23 dicembre 2008, in ogni caso, la concessione in comodato deve prevedere idonee clausole di garanzia a salvaguardia della proprietà 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 al punto b.;
- d. la revoca per inadempienze del comodatario.

**5.4** Restano, in ogni caso, a totale carico del comodatario:

- a. l'obbligo di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche in deroga all'art. 1576 del codice civile;
- b. l'onere delle spese per le utenze;
- c. l'onere delle spese per T.A.R.S.U., C.O.S.A.P. e I.C.I.;
- d. l'onere delle spese di registrazione del contratto e dell'imposta di registro per tutti gli anni del comodato;
- e. le obbligazioni previste dall'art. 1804 del codice civile.

**5.5** Nel caso in cui i locali concessi in comodato siano all'interno di una struttura regionale, si dovrà, preventivamente, concordare con il comodatario una disciplina regolamentante le spese relative alle utenze, alla T.A.R.S.U., al C.O.S.A.P., all'I.C.I. ed agli eventuali oneri condominiali.

**5.6** Nessuna modifica o miglioria può essere apportata al bene concesso senza il previo consenso scritto della Regione la quale, alla scadenza del contratto di comodato, può richiedere il ripristino, a spese del comodatario, dello stato originario del bene, come risultante dal verbale di consegna, ovvero acquisire le addizioni e le migliorie gratuitamente al proprio patrimonio, se in regola con la vigente normativa urbanistica.

**5.7** La durata del comodato è, di norma, non inferiore ad anni sei e non superiore ad anni trenta, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1809 del codice civile.

## **6. Concessione**

**6.1** L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa, che deve prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
- b) la durata e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

**6.2** La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

## **7. Durata della concessione**

**7.1** La durata delle concessioni è disciplinata dal punto 2.5 degli "Indirizzi operativi per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali indisponibili della Regione Campania", approvati con deliberazione di Giunta Regionale n. 1273/05.<sup>1</sup>

---

### **1 2.5 Durata**

2.5.1 La durata delle concessioni dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili non può essere, di norma,

**7.2** Il rinnovo tacito della concessione è escluso. Pertanto, non si applica la disposizione di cui al punto 2.4.2 degli Indirizzi operativi citati.

**7.3** L'istanza di rinnovo deve essere presentata al Settore Demanio e Patrimonio almeno tre mesi prima della scadenza della concessione e il suo accoglimento è subordinato alla previa verifica del comportamento del conduttore, in ordine all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali. Il rinnovo è, altresì, subordinato alla verifica dell'inesistenza di altre manifestazioni di interesse all'immobile da parte di soggetti pubblici .

## **8. Decadenza e revoca della concessione**

**8.1** E' prevista la decadenza dalla concessione, oltre che nei casi previsti dal punto 2.6.1 degli Indirizzi operativi approvati con la deliberazione di Giunta Regionale n. 1273/2005<sup>2</sup> e nei casi di mancato adempimento degli obblighi indicati al punto 2.7.1 dei citati Indirizzi<sup>3</sup>, nei seguenti casi:

- a) mancato ripristino, da parte del concessionario, dei danni riscontrati all'immobile;
- b) violazione di eventuali ulteriori clausole previste nell'atto di concessione, in ragione della peculiarità del bene concesso.

**8.2** L'Amministrazione regionale può revocare la concessione in qualsiasi momento, con il rispetto del termine di preavviso di 3 mesi, 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.

## **9. Canone della concessione**

**9.1** Il canone di concessione è stabilito secondo quanto previsto dal punto 3.1 degli Indirizzi operativi<sup>4</sup> approvati con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1273/2005.

---

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 2.6.1 L'atto di concessione prevede clausole di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata del bene libero da persone e da 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.

3 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.

### **4 3. CANONI CONCESSIONARI**

#### ***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

**9.2** Il canone ricognitorio è disciplinato dal punto 3.2 degli Indirizzi operativi<sup>5</sup> richiamati al punto 9.1.

**9.3** Il canone delle concessioni di durata superiore a quattro anni è determinato nella misura pari al 3,50% 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.

**9.4** Le procedure per il rilascio delle concessioni a canone ricognitorio sono disciplinate dal punto 2 degli Indirizzi operativi<sup>6</sup> richiamati al punto 9.1. All'istanza di rilascio della concessione, oltre a

---

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 convezionati 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.

## 5 **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 associazione 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 scopo 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 si applicano 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 delle famiglie d'operai e impiegati o d'altro analogo indice che sostituisca quest'ultimo.

## 6 **2. PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

### ***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 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

quanto previsto al punto 2.1.2 degli Indirizzi citati, debbono essere allegati dal richiedente copia dell'atto costitutivo e dello statuto e una dettagliata relazione sulle attività svolte.

## **10. Canone di attraversamento**

**10.1** In caso di attraversamento di beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile regionale, il canone annuo di concessione è determinato con le modalità previste al punto 4 degli Indirizzi operativi<sup>7</sup> approvati con la deliberazione di Giunta Regionale n. 1273/2005.

---

del richiedente ed ogni altro estremo 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, verificata 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 Associazione;
- Livello di radicamento dell'Ente o Associazione sul territorio regionale;
- Data di presentazione della richiesta di concessione.

2.2.2. Nel caso di canone annuo stimato superiore a € 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.

## **7 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 = € 0,50 al metro lineare o frazione
- Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche aeree ed altri simili manufatti = € 0,50 al metro

**10.2** Le modalità di cui al punto 10.1 si applicano anche nei casi di attraversamento di beni patrimoniali disponibili.

### **11. Concessioni di aree soggette ad attraversamento**

**11.1** Al proprietario, conduttore o affittuario di fondo reso discontinuo da aree di proprietà della Regione Campania 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.

**11.2** In caso di più fondi confinanti con le aree di cui al punto 11.1, la concessione di dette aree, in mancanza di accordo tra le parti, avverrà in favore del soggetto che presenti la migliore offerta rispetto al canone stimato.

**11.3** Il canone di concessione annuo è determinato con le modalità di cui al punto 3.1 degli Indirizzi operativi<sup>8</sup> approvati con la deliberazione di Giunta Regionale n. 1273/2005.

### **12. Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ricognitorio**

**12.1** L'Amministrazione regionale si riserva di verificare in qualunque momento il permanere delle condizioni che hanno determinato l'affidamento in comodato d'uso ovvero a canone ricognitorio.

**12.2** Resta a carico del comodatario o del concessionario a canone ricognitorio, a pena di decadenza, l'obbligo di trasmettere al Settore Demanio e Patrimonio, entro il mese di marzo di ogni anno, una dettagliata relazione sulle attività svolte e su quelle programmate con riferimento al bene oggetto di comodato o di canone ricognitorio.

### **13. Assegnazione temporanea di parti di immobili regionali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche**

**13.1** 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. In nessun caso la concessione può essere rinnovata.

**13.2** La assegnazione temporanea di cui al punto precedente è di competenza del Settore Demanio e Patrimonio, previo parere vincolante del Settore regionale competente per l'istruzione e per la formazione professionale.

**13.3** L'ammontare del canone, determinato dal Settore Demanio e Patrimonio, è comprensivo anche della quota parte delle spese relative alle utenze, alla T.A.R.S.U., al C.O.S.A.P., ad eventuali oneri condominiali nonché all'utilizzo eventuale di attrezzature.

### **14. Settore responsabile della gestione degli immobili di proprietà regionale**

**14.1** Ai sensi della normativa regionale vigente e dei conseguenti atti di indirizzo e di attuazione, il Settore Demanio e Patrimonio è titolare della competenza alla gestione degli immobili di proprietà della Regione Campania e di quelli sui quali l'Ente medesimo sia titolare di un qualsiasi diritto reale di godimento.

**14.2** Il dirigente responsabile del Settore Demanio e Patrimonio rilascia le autorizzazioni, le concessioni e predispone gli atti deliberativi ovvero i decreti dirigenziali afferenti alla gestione del

---

lineare o frazione

- Pozzetti, cabine telefoniche ed elettriche, botole, tombini, griglie e qualsiasi altro manufatto posto su suolo = € 8,00 al metro quadro o frazione
- Sostegni di lampade per l'illuminazione stradale o di altre linee elettriche, telefoniche o telegrafiche = € 15,00 cadauno
- Tralicci d'elettrodotto = € 130,00 cadauno.

<sup>8</sup> Vedi nota 4

patrimonio immobiliare.

## **Parte II - Disposizioni comuni per le assegnazioni**

### **1. Criteri per l'assegnazione di fabbricati ad uso non abitativo e terreni ad uso non agricolo**

**1.1** Fatti salvi i casi di cui al punto 11 e quanto previsto al punto 2 degli Indirizzi operativi approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1273/2005<sup>9</sup>, in ordine alle procedure per il rilascio della concessione, i fabbricati ed i terreni liberi sono assegnati mediante gara pubblica, previa pubblicazione sul B.U.R.C. e sul sito [www.regione.campania.it](http://www.regione.campania.it), Sezione Demanio e Patrimonio di un bando contenente : i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione, gli elementi identificativi del bene, il canone previsto, le condizioni d'uso o di locazione, i criteri per l'individuazione dell'assegnatario. Il Bando viene altresì trasmesso al Comune ove ha sede l'immobile per eventuali ulteriori forme di pubblicità.

**1.2** Nel caso di immobili di particolare rilevanza o complessità, che richiedano interventi di ristrutturazione o recupero, la Giunta Regionale può procedere mediante appalto- concorso o procedure selettive analoghe.

**1.3** La Giunta Regionale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione, per singole gare, a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

### **2. Soggetti esclusi**

**2.1** Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di gara per l'assegnazione degli immobili, e non possono stipulare i relativi contratti, i soggetti:

- a) che si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui confronti sia in corso una procedura fallimentare;
- b) nei cui confronti sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956 n. 1423 o operino i casi di decadenza previsti dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- 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 semplice, di amministratore munito di potere di rappresentanza di qualsiasi altro tipo di società, siano stati pronunciati i seguenti provvedimenti:
  - 1. sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della comunità che incidono sulla moralità professionale;
  - 2. 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'art. 45, par. 1, della Direttiva CE 2004/18.  
In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'interessato non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata; resta salva, in ogni caso, l'applicazione dell'art. 178 del codice penale e dell'art. 445, comma 2, del codice di procedura penale;
- d) che abbiano commesso violazioni, definitivamente accertate, degli obblighi

---

<sup>9</sup> Vedi nota 6.

relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;

- e) che, in qualità di amministratori muniti di potere di rappresentanza di qualsiasi tipo di società, abbiano commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, delle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali;
- f) nei cui confronti sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248;
- g) che abbiano liti pendenti con la Regione Campania;

**2.2** La Regione Campania, ed ogni altro soggetto previsto al punto 3.1 della Parte I delle presenti Linee guida, non procederanno, inoltre, alla emissione di provvedimenti e alla stipula di contratti con i seguenti soggetti che:

- a) rivestano la carica di Presidente della Giunta regionale, assessore regionale o consigliere regionale;
- b) abbiano la qualifica di dirigente regionale;
- c) rivestano la carica di parlamentare eletto in Regione Campania;
- d) rivestano la carica di Presidente della Provincia, assessore o consigliere provinciale, Sindaco, assessore o consigliere comunale, relativamente agli immobili ubicati nel territorio di esercizio delle proprie funzioni;
- e) che rivestano cariche negli organi sociali o funzioni direttive negli enti regionali, nelle agenzie regionali, negli altri soggetti pubblici vigilati dalla Regione Campania e nelle persone giuridiche partecipate totalmente o maggioritariamente dalla Regione Campania;
- g) il coniuge nonché gli ascendenti e i discendenti in linea retta dei soggetti indicati ai punti precedenti.

**2.3** Per i soggetti indicati alle lettere da a) a e) del punto 2.2, la previsione contenuta nel medesimo punto opera fino a due anni dalla cessazione dalla carica o dall'appartenenza all'ufficio.

### **3. Adempimenti preliminari alla partecipazione alla gara**

**3.1** La persona fisica o giuridica che intenda partecipare alle gare per l'assegnazione in locazione o in concessione 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 concessione o della locazione, nel rispetto dei tempi imposti dalla Regione per il perfezionamento dell'atto di concessione o per la firma del contratto di locazione. E', pertanto, onere dei partecipanti alla gara l'acquisizione di licenze, visti, autorizzazioni e di ogni altro atto necessario per l'esercizio dell'attività, restando l'Amministrazione regionale completamente esonerata da qualsiasi responsabilità al riguardo.

### **4. Modalità di partecipazione alla gara**

**4.1** Per essere ammesso alla gara, 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 artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00 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 B.U.R.C. e sul sito [www.regione.campania.it](http://www.regione.campania.it), e di accettare tutte le condizioni ivi previste;
- b) di aver preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, 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 aggiudicazione, 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 dal punto 2 della parte II delle presenti Linee guida;
- e) nel caso d'impresa, l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della o delle persone designate a rappresentarla legalmente.

**4.2** Le dichiarazioni citate possono essere rese in un unico documento, secondo lo schema allegato al bando di gara.

**4.3** L'Amministrazione si riserva di procedere alle verifiche, previste dalla vigente normativa, sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

## **5. Cauzione provvisoria**

**5.1** Per essere ammesso alla gara, il concorrente deve comprovare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 20% del canone annuo posto a base di gara.

**5.2** La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate al termine della gara.

**5.3** La cauzione deve essere prestata mediante assegno circolare, ovvero fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da società operante nel ramo cauzioni di cui alla L. 348/82, ovvero da società finanziaria iscritta nell'elenco di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/93.

## **6. Modalità di svolgimento della gara e criteri di aggiudicazione**

**6.1** La gara pubblica si effettua attraverso la formulazione di offerte segrete in aumento, rispetto al canone base indicato nel bando, e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta contenente la proposta di canone di importo più elevato. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

**6.2** Qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo ovvero a parità di punteggio, si procede, nella stessa seduta di gara, all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.

**6.3** Per quanto riguarda le modalità di svolgimento della gara e i criteri di aggiudicazione relativi agli immobili destinati ad uso abitativo e ai terreni agricoli, si applicano rispettivamente i punti 1 della parte III e 4 della parte IV delle presenti Linee guida.

## **7. Perfezionamento del contratto di locazione e dell'atto di concessione**

**7.1** La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione interviene nei novanta giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione, ovvero entro il diverso termine indicato nell'invito alla sottoscrizione inviato all'aggiudicatario dal Settore Demanio e Patrimonio.

**7.2** L'Amministrazione regionale dichiara decaduto l'aggiudicatario, qualora egli non stipuli il contratto entro il termine di cui al punto 7.1, 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 gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni conseguenti.

# **Parte III - Assegnazione di immobili ad uso abitativo**

## **1. Modalità di svolgimento della gara e criteri di aggiudicazione**

**1.1** Fermo restando quanto previsto nella Parte II, la gara pubblica per l'assegnazione in locazione degli immobili ad uso abitativo, si effettua :

- a) per gli immobili rientranti nelle categorie catastali A1, A2, A7, A8, A9 e A11, attraverso la formulazione di offerte segrete in aumento, rispetto al canone base indicato nel bando, e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta contenente la proposta di canone di importo più elevato. A parità di offerte, l'aggiudicazione avviene attraverso l'applicazione dei criteri

- di cui al successivo punto b);
- b) per le altre tipologie di immobili, il cui canone viene determinato ai sensi del punto 4.1 della parte I delle presenti Linee guida, l'aggiudicazione avviene a favore del concorrente che riporti il maggior punteggio in applicazione dei seguenti criteri :

## **A. CONDIZIONI FAMILIARI**

### **A.1) ANZIANI**

*Nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole che, alla data di presentazione della domanda, abbiano superato 65 anni, ovvero nuclei nei quali uno dei due componenti abbia un'età superiore a 75 anni, ovvero sia totalmente inabile al lavoro. Tali persone singole o nuclei familiari possono avere minori a carico :*

- a) un componente totalmente inabile al lavoro o con età maggiore di 75 anni = **punti 20**
- b) tutti i componenti con età maggiore di 65 anni = **punti 15**
- c) un componente con età maggiore di 65 anni = **punti 10**

### **A.2) DISABILI**

*Nuclei familiari nei quali uno o più componenti, anche se anagraficamente non conviventi, ma indicati nella domanda di partecipazione alla gara, siano affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino un handicap grave (art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104), ovvero una percentuale di invalidità certificata, ai sensi della legislazione vigente, dai competenti organi sanitari regionali. Il disabile non anagraficamente convivente è riconosciuto come componente del nucleo familiare solo in presenza di una richiesta di ricongiungimento al nucleo familiare del concorrente, che comprenda il disabile nel nucleo stesso.*

- a) disabilità al 100% o handicap grave con accompagnamento = **punti 25**
- b) disabilità al 100% o handicap grave = **punti 17**
- c) disabilità dal 66% al 99% = **punti 13**

### **A.3) FAMIGLIA DI NUOVA FORMAZIONE**

*Nuclei familiari di due componenti, costituitisi a seguito di atto di matrimonio o per convivenza more uxorio, attestata con atto notorio, entro i due anni precedenti alla data della domanda, ovvero la cui costituzione avvenga prima della consegna dell'alloggio. In tali nuclei familiari possono essere presenti figli minorenni o minori anche legalmente affidati.*

- a) giovane coppia con almeno un componente di età non superiore al trentesimo anno, alla data della domanda e con minori a carico = **punti 12**
- b) famiglia di nuova formazione con minori a carico = **punti 10**
- c) giovane coppia con almeno un componente di età non superiore al trentesimo anno alla data della domanda, senza minori a carico = **punti 7**
- d) famiglia di nuova formazione senza minori a carico = **punti 5**

### **A.4) PERSONE SOLE, CON EVENTUALI MINORI A CARICO**

*Nuclei familiari costituiti da una persona sola, eventualmente con uno o più figli minori conviventi a carico o minori legalmente affidati.*

- a) persona sola con uno o più o minori a carico = **punti 16**
- b) persona sola = **punti 8**

### **A.5) STATO DI DISOCCUPAZIONE**

*Stato di disoccupazione, sopravvenuto successivamente all'anno di riferimento del reddito e che perduri all'atto di presentazione della domanda, determinando una caduta del reddito*

*complessivo del nucleo familiare superiore al 50%.*

- a) disoccupazione del concorrente e di altro componente del nucleo familiare = **punti 18**
- b) disoccupazione del concorrente o di altro componente del nucleo familiare con età maggiore di 45 anni = **punti 10**
- c) disoccupazione del concorrente o di altro componente del nucleo familiare con età minore di 45 anni = **punti 8**

#### **A.6) CASI PARTICOLARI**

- a) Nucleo di un componente, con eventualmente un minore o più a carico, proveniente da comunità terapeutiche = **punti 15**
- b) Nucleo familiare di emigrato che necessita di rientrare in Italia = **punti 8**

### **B. CONDIZIONI ABITATIVE**

#### **B.1) RILASCIO ALLOGGIO**

*Concorrenti che debbano rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione, ovvero a seguito di altro provvedimento giudiziario o amministrativo.*

- a) Nel caso in cui il provvedimento di rilascio sia stato eseguito da meno di un anno, alla presentazione della domanda di partecipazione alla gara:
  - a.1) il nucleo familiare si trovi in condizione abitativa impropria di cui al punto B.2, anche da meno di tre anni = **punti 70**
  - a.2) il concorrente abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio con una superficie utile dell'alloggio inferiore a:
    - 28,80 mq per 1 persona;
    - 33,60 mq per 2 persone;
    - 43,35 mq per 3 persone;
    - 60,35 mq per 4 persone;
    - 71,40 mq per 5 persone;
    - 79,05 mq per 6 persone = **punti 50**
- b) Nel caso in cui sia decorso, al momento della presentazione della domanda, il termine fissato per il rilascio, ovvero sia già stato notificato l'atto di precetto ai fini dell'esecuzione = **punti 50**
- c) Nel caso in cui il concorrente sia stato destinatario di titolo esecutivo di sfratto, ma non sia decorso, al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla gara, il termine fissato per il rilascio = **punti 25**

I punteggi indicati non sono riconosciuti nel caso di rilascio per morosità di alloggi il cui canone di locazione sia agevolato.

#### **B. 2) CONDIZIONE ABITATIVA IMPROPRIA**

- a) concorrenti che dimorino da almeno tre anni, alla data di presentazione della domanda, presso strutture di assistenza o beneficenza legalmente riconosciute = **punti 15**
- b) concorrenti che, all'atto della domanda, dimorino in strutture di tipo alberghiero a carico dei Comuni = **punti 15**
- c) concorrenti che dimorino da almeno tre anni, all'atto della domanda, in locali non originariamente destinati alla residenza abitativa, anche di tipo rurale, ovvero in locali inabitabili, ai sensi del regolamento d'igiene del Comune in cui si trova l'immobile, o in altro ricovero procurato a titolo precario = **punti 10**

#### **B.3) COABITAZIONE**

*Concorrenti che coabitino con il proprio nucleo familiare in uno stesso alloggio, da almeno*

*tre anni alla data di presentazione della domanda, con uno o più nuclei familiari:*

- a) nuclei non legati da vincoli di parentela o di affinità = **punti 5**
- b) nuclei legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado = **punti 4**

#### **B.4) SOVRAFFOLLAMENTO**

*Concorrenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno tre anni, alla data di presentazione della domanda:*

- a) in alloggio che presenta forte sovraffollamento, in particolare:
  - 3 o più persone in 1 vano abitabile = 14 mq + 20%
  - 4 o 5 persone in 2 vani abitabili = 28 mq + 20%
  - 6 persone in 3 o meno vani abitabili = 42 mq + 20%
  - 7 o più persone in 4 o meno vani abitabili = 56 mq + 20% = **punti 10**
- b) in alloggio che presenta sovraffollamento, in particolare:
  - 1 o 2 persone in 1 vano abitabile = 14 mq + 20%
  - 3 persone in 2 vani abitabili = 28 mq + 20%
  - 4 o 5 persone in 3 vani abitabili = 42 mq + 20%
  - 6 persone in 4 vani abitabili = 56 mq + 20%
  - 7 o più persone in 5 vani abitabili = 70 mq + 20% = **punti 7**

#### **B.5) CONDIZIONI DELL'ALLOGGIO**

*Concorrenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno tre anni, alla data di presentazione della domanda:*

- a) in alloggio privo di servizi igienici (lavabo, tazza e doccia o vasca) interni o con servizi igienici interni non regolamentari ovvero privo di servizi a rete (acqua o elettricità o gas), ovvero in alloggio per il quale sia stata accertata dall'ASL la condizione di antiigienicità ineliminabile con normali interventi manutentivi = **punti 25**
- b) in alloggio privo di impianto di riscaldamento (centralizzato o con caldaia autonoma), ovvero con servizi igienici interni privi di areazione naturale o meccanica, ovvero in alloggio per il quale sia stata accertata dall'ASL la condizione di antiigienicità, eliminabile con normali interventi manutentivi = **punti 20**

#### **B.6) BARRIERE ARCHITETTONICHE**

*Concorrenti che siano nella condizione di disabile, descritta al punto A.2, che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che, per accessibilità o per tipologia, non consenta una normale condizione abitativa (esistenza di barriere architettoniche, mancanza di servizi igienici adeguati o di un locale separato per la patologia presente) = **punti 55***

#### **B.7) CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ**

*Concorrenti, anziani o disabili, individuati nei precedenti punti A.1 e A.2, che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che non è servito da ascensore e che è situato nei piani superiori al piano terra = **punti 13***

#### **B.8) LONTANANZA DALLA SEDE DI LAVORO**

*Concorrente che risieda in un alloggio situato in località diversa dal Comune in cui presta la propria attività lavorativa esclusiva o principale, da almeno tre anni alla data di presentazione della domanda. = **punti 5***

**2.2** In ragione della tipologia e dell'ubicazione dell'immobile da assegnare e della presenza nello stesso di barriere architettoniche ineliminabili, i bandi possono non prevedere alcuni dei criteri descritti al punto 2.1.

### **3. Alloggi di servizio**

**3.1** L' alloggio di servizio è l'unità immobiliare, o una sua porzione, destinata ad abitazione di un dipendente regionale preposto al servizio di custodia e vigilanza.

**3.2** L'uso dell'alloggio è gratuito, mentre le spese relative ai consumi ed alla TARSU sono a carico del dipendente assegnatario.

**3.3** Il dipendente assegnatario deve restituire l'alloggio, libero da persone e cose, entro 90 giorni dalla data di :

- a) cessazione dal servizio;
- b) trasferimento;
- c) dimissioni;
- d) maturazione del regime di quiescenza.

**3.4** Nel caso di cessazione dal servizio per morte del dipendente, gli eredi devono rilasciare l'alloggio libero da persone e cose entro 120 giorni dalla data del decesso.

**3.5** L'Amministrazione regionale può autorizzare, con provvedimento del Settore Demanio e Patrimonio, una proroga del termine di rilascio per una durata massima di 180 giorni; in questo caso è dovuta, dal dipendente assegnatario, una indennità di occupazione calcolata secondo le modalità di cui agli artt. da 12 a 22 e 24 della Legge n. 392 del 1978 e s.m.i.

## **Parte IV - Assegnazione di terreni agricoli**

### **1. Principi generali**

**1.1** Nel rispetto della Legge 3 maggio 1982 n. 203, l'affidamento a terzi dei terreni agricoli di proprietà regionale e la loro gestione devono:

- a) essere finalizzati all'utilizzazione dei terreni da parte della comunità per consentire la loro valorizzazione;
- 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.

### **2. Classificazione dei fondi rustici**

**2.1** I terreni agricoli ricadenti nel patrimonio regionale sono suddivisi per zone agricole omogenee.

**2.2** La Regione Campania procede a periodici aggiornamenti della classificazione e tipologia di tali beni.

### **3. Modalità di assegnazione dei terreni**

**3.1** I terreni sono assegnati, secondo i criteri stabiliti dalle presenti Linee guida, sulla base di una procedura selettiva a seguito di pubblicazione di bando pubblico contenente: gli elementi identificativi del fondo, il canone previsto, la durata del contratto e i criteri di assegnazione del fondo.

**3.2** L'assegnazione avviene a seguito della definizione di una graduatoria stilata, sulla base dei punteggi e criteri di preferenza di cui al successivo punto 4, da una apposita Commissione, costituita da cinque membri nominati dal Coordinatore dell'A.G.C. Demanio e Patrimonio e scelti tra i dipendenti regionali aventi idonei requisiti professionali tecnici ed agronomici.

### **4. Modalità di svolgimento della gara e criteri di aggiudicazione**

**4.1** Nella formazione della graduatoria per l' assegnazione dei terreni, la Commissione, di cui al punto 3.2, utilizza i seguenti punteggi:

- a) concorrenti che siano lavoratori manuali della terra, coltivatori diretti singoli o associati e imprenditori agricoli a titolo principale .....**punti 5;**
- b) concorrenti che siano coltivatori diretti singoli o associati e imprenditori agricoli a titolo

principale insediati su fondi contigui .....**punti 5**;

c) concorrenti che siano giovani agricoltori in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto iscritto nelle relative gestioni previdenziali e che non abbiano ancora compiuto 40 anni, alla data di pubblicazione del bando ..... **punti 3**.

**4.2** In caso di parità di punteggio, la Commissione utilizza il criterio di preferenza a favore del candidato che possiede la minore estensione di fondi in precedenza assegnati.

**4.3** In caso di ulteriore parità la Commissione procede al sorteggio.

## **5. Canone di affitto**

**5.1** I canoni annuali sono determinati dal Settore Demanio e Patrimonio sentite le organizzazioni professionali di categoria agricola (ad esempio Coldiretti, Confagricoltura).

**5.2** Alla scadenza naturale dei contratti, la Regione ha facoltà di stipulare i nuovi contratti, anche in attuazione dell'art. 45 della legge n. 203/82 (contratti in deroga), con la presenza dei rappresentanti delle principali organizzazioni sindacali di categoria, pattuendo l'importo del canone.

**5.3** Il Settore Demanio e Patrimonio effettua indagini di mercato per individuare i canoni applicati nelle zone omogenee, ove insistono i fondi di proprietà regionale, anche avvalendosi del Settore Tecnico Amministrativo Provinciale – Centro Provinciale Informazione e Consulenza in Agricoltura (STAPA-CePICA), al fine della definizione dei parametri da adottare per la determinazione del canone.

## **6. Durata degli affitti**

**6.1** I contratti di affitto hanno la durata minima stabilita dalla normativa vigente.

## **7. Oneri dell'assegnatario**

**7.1** L'avente diritto all'assegnazione del terreno, oltre al canone annuo così come determinato dal bando di gara, deve versare alla Regione gli oneri consortili riguardanti la bonifica annuale.

## **8. Aggiornamento delle mappe**

**8.1** La Regione Campania 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.

**8.2** 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.

## **9. Recesso e casi di risoluzione del contratto**

**9.1** L'affittuario può sempre recedere dal contratto con un preavviso da comunicare al Settore Demanio e Patrimonio, mediante lettera raccomandata A.R., almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

**9.2** La realizzazione di miglioramenti, addizioni o trasformazioni, senza il preventivo esplicito assenso dell'Amministrazione regionale, costituisce motivo di risoluzione contrattuale.

**9.3** La risoluzione del contratto di affitto 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.

**9.4** La morosità del conduttore costituisce grave inadempimento, ai fini della risoluzione del contratto, quando si concretizza nel mancato pagamento del canone per almeno due annualità.

## **10. Divieto di cessione del contratto**

**10.1** Sono vietati i contratti di subaffitto e di cessione di fondi rustici, a qualunque titolo effettuati.

**10.2** La violazione del divieto, accertabile in ogni momento del rapporto di affitto, comporta l'automatica risoluzione del rapporto stesso, privando l'affittuario di ogni diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione regionale.

**10.3** La cessione del contratto di affitto è consentita esclusivamente in favore del coniuge e dei figli che siano coltivatori diretti singoli o associati o imprenditori agricoli a titolo principale, previa richiesta espressa dell'affittuario al Settore Demanio e Patrimonio, indicante le generalità del subentrante ed il rapporto di parentela con questi intercorrente.

**10.4** Il Settore Demanio e Patrimonio decide sulla richiesta di cui al punto 10.3 entro 120 giorni dalla presentazione; in mancanza di un provvedimento espresso entro il termine indicato, l'istanza si intende respinta.

## **11. Diritto di ripresa**

**11.1** L'Amministrazione regionale ha il diritto di riprendersi il fondo rustico dato in affitto nel caso in cui lo stesso non venga utilizzato per tre annate agrarie consecutive o, comunque, venga inequivocabilmente abbandonato dall'affittuario.

**11.2** L'affittuario è tenuto a segnalare tempestivamente all'Amministrazione regionale l'eventuale immissione in possesso (violenta o bonaria) di altra persona sul fondo assegnatogli. Nel caso in cui ometta la segnalazione, l'affittuario è responsabile di grave inadempienza e l'Amministrazione esercita il diritto di ripresa, rivalendosi nei suoi confronti per le spese sostenute al fine della stipula di un nuovo contratto di affitto.

## **12. Decesso dell'affittuario**

**12.1** Nel caso di decesso dell'affittuario, 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, ai sensi dell'art. 49, commi 1 e 3, della Legge 03.05.1982, n. 203.

**12.2** Nel caso in cui siano subentrati, nella conduzione del fondo, in luogo dell'affittuario deceduto, eredi in linea retta fino al secondo grado ovvero parenti collaterali di primo grado, che abbiano assicurato la coltivazione del fondo, l'Amministrazione regionale, previa verifica sullo stato di coltivazione del fondo e sulla sussistenza del grado di parentela indicato con l'originario affittuario, stipula un nuovo contratto di affitto con i soggetti in possesso dei requisiti citati.

**12.3** In casi diversi da quelli disciplinati ai punti 12.1 e 12.2, il fondo ritorna nella disponibilità dell'Amministrazione regionale.