

A.G.C. 10 - Demanio e Patrimonio - Deliberazione n. 466 del 25 marzo 2010 – Componimento bonario tra Regione Campania Reale Yacht Club Canottieri Savoia - Associazione Sportiva Dilettantistica e nuovo contratto di locazione a canone ricognitorio

PREMESSO CHE:

- la Regione Campania è proprietaria dei locali siti in Napoli al Borgo Marinari alla Banchina S. Lucia n. 12 - 12/A e 13, di circa mq 400,00, alla stessa pervenuti nel 1975 (Legge n. 764 del 18.11.1975), a seguito della soppressione della Ente G.I.L. (Gioventù Italiana del Littorio), precedente proprietario;
- il Circolo Savoia - proprietario di altri locali alla Banchina S. Lucia 15, dove ha la sua sede e la sua rappresentanza sociale - da epoca remota ha occupato in locazione anche i vicini locali di proprietà regionale, destinandoli da sempre e ancor oggi a rimessaggio imbarcazioni e palestra per i giovani atleti avviati nello sport della Vela e del Canottaggio, svolgendo tale sua attività istituzionale - quale Associazione aderente al CONI, per il tramite della Federazione nazionale sportiva di appartenenza - senza alcuna finalità lucrativa, in conformità all'art 1 del suo Statuto, secondo cui : *"L'Associazione è apolitica e non ha scopo di lucro"* ;
- il contratto di locazione, sottoposto al regime di proroga legale ex art. 15bis e 67 della Legge n. 911/82, è venuto meno per effetto della sentenza della Corte costituzionale n. 108/86 e, a partire dal 1 aprile 1986, il Circolo Savoia ha occupato sine titolo l'immobile di proprietà della Regione Campania, in quanto tra le parti non vi è stato accordo sulla misura del canone di locazione;
- a causa del mancato accordo, la Regione Campania, con citazione notificata il 23.6.1994, ha chiamato in giudizio il Circolo Savoia davanti al Tribunale di Napoli (VI Sez. Stralcio Civile, G.O.A. Dott. Silvestro, R.G. n. 13700/94), per il rilascio dell' immobile e per il risarcimento danni da occupazione sine titolo;
- nel costituirsi in giudizio il Circolo Savoia, pur non contestando il fondamento del diritto fatto valere in sede giudiziaria dalla Regione Campania, ha richiesto un nuovo contratto di locazione a canone ridotto, in ragione del valore sociale dell'attività svolta nell'immobile di proprietà regionale a favore dei giovani avviati allo sport della vela e del canottaggio, in assenza di qualsivoglia finalità lucrativa, come anche testimoniato da una nota dell'8.3.1989 del Delegato Regionale p.t. del Comitato Olimpico Nazionale Italiano all'Assessore al Patrimonio della Regione Campania;
- nel corso del detto giudizio sono emerse circostanze che inducono ora la Regione Campania a valutare positivamente l'istanza del Circolo Savoia per un rinnovo della locazione a condizioni agevolate. In particolare, si è avuto conferma che i locali in questione sono sempre stati utilizzati come palestra per i giovani atleti nelle discipline sportive della vela e del canottaggio e che tale attività, di riconosciuto valore sociale, viene portata avanti in assenza di qualsivoglia fine di lucro e che il Circolo Savoia appare meritevole del beneficio del canone ricognitorio, anche alla stregua dalle seguenti ulteriori circostanze di fatto;
- nell'ambito del giudizio in corso tra Regione Campania e Circolo Savoia davanti al Tribunale di Napoli si è acquisita la relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, redatta in data 26.3.2002 dall'Arch. Gennaro Silvestro, quale Ausiliario del Giudice, il quale è pervenuto alle seguenti: *"CONCLUSIONI - Considerato che lo Y.C.C. Savoia è un ente morale senza scopo di lucro affiliato al CONI, che svolge anche un'attività pubblica rivolta al sociale e che per tanto i locali in questione non sono adibiti all'uso commerciale, e sulla scorta del recente contratto di locazione stipulato tra il Comune di Napoli e il Circolo Nautico Posillipo, si può concludere che il valore locativo è stato determinato in €/mq 1,03 (€ 2.000). Per l'intera superficie il canone mensile è di € 417,15 (€ 807.715). Il totale del canone mensile dal 1.1.1986 al 31.3. 2002 (195 mesi) è di € 81.344,25 (€ 157.504.431). I lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione eseguiti dal conduttore ammontano ad € 10.243,41 (€ 19.834.000)";*
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, con Decreto del Direttore Generale n. 174 del 29.9.2005, ha vincolato l'immobile di proprietà del Circolo Savoia, evidenziando però l'importanza e l'indispensabilità dei vicini locali di proprietà regionale. In particolare il detto Decreto ha disposto che : *" gli immobili ... meglio individuati nelle premesse e descritti nell'allegata planimetria catastale e relazione storica, sono dichiarati d'interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 (comma 3 lettera d) del Decreto*

Legislativo 42/2004 e vengono, quindi, sotto posti a tutt e le disposizioni di tutt ela contenu te nel predetto Decreto.” La ragione di tale vincolo è illustrata nella “relazione storica” allegata al Decreto, dove, tra l'altro, si legge: “Nel 1926 il Circolo Canottieri Napoli abbandona la sede di Santa Lucia per trasferirsi nella palazzina del Molo siglio, i locali da esso occupati sono concessi in affitto a l Circolo Canottieri Savoia dalla GIL (Gioventù Italiana del Littorio) che in quel tempo ne era proprietaria. Con la caduta del Fascismo e la destitu zione della GIL, i fabbricati contra ssegnati dai numeri civici 12 – 12/A - 13 diventano pr oprietà della Regione Ca mpania, la quale rin nova il co ntratto di affit to al Circolo Savoia, m entre i locali attigui, corrisp ondenti al n umero civico 15, risulta no sin dal 1930, proprietà del Circolo Savoia che ancora oggi ne è proprietario. L'ampiezza dei locali, la loro disposizione in sequenza e la vicin anza al mare li rendono da se mpre estre mamente funzionali e congeniali all'attività remiera, infatti i civici 12 – 12/A e 13 sono adibit i a palestra e a cantiere per il rimessaggio e la custodia delle imbarcazioni, mentre il civico 15 ospita il salone ristorante, varie sale di intrattenimento per i soci e gli uffici della presidenza del Club. L'importanza assunta dalla sede e dal Circolo Canottieri Savoia è cre sciuta con il te mpo, da oltre un secolo dalla su a fondazione, il circolo pro muove gli sport del canottaggio e della vela ottenendo i mportanti succe ssi nelle competizioni nazionali e internazionali, fino ad essere l' unico circolo velico d' Italia ad aver ricevuto nel 2001 la m assima o norificenza dal CONI, rappresentat a dal Collar e d'Oro al Merito Sportivo, svolgendo anche una notevole funzione e ducativa e di aggre gazione so ciale, attra verso l'insegnamento di tali attività agonistiche che costituiscono uno dei capisaldi della tradizione sportiva napoletana “. La “relazione storica” conclude: “Pertanto si richiede l' apposizione di un vincolo di destinazione d'uso ... al fine di garantire la continuità delle attività sportive svolte dal Circolo Savoia che da oltre un secolo caratterizzano con la loro presenza il luogo ”;

- la Federazione Italiana Vela (F.I.V.), con un apposito attestato del suo Presidente del 5 giugno 2006, ha dichiarato che: “ il Reale Yacht Club Canottieri Savoia di Napoli, sin dalla sua fondazione del 1893, come risulta chiaramente dal suo Statuto, è un'associazione affiliata a questa Federazione, impegnata a prom uovere, senza alcuna fin alità lu crativa, l' attività sportiva d 'interesse della Federazione stessa. I grandi successi nazion ali e intern azionali ot tenuti nello sport della Vela testimoniano l'impegno e la qua lità dell'attività svolta dal Circolo Savoia, con part icolare dedizione e alla formazione e allo sviluppo de llo sport gio vanile.” La dichiarazione termina, precisando che: “Si rilascia il pr esente attestato al fine di testim oniare alla Regione Ca mpania, attuale proprietaria dei locali siti in Napoli alla Banchina S. Lucia, adibiti dal Circolo Savoia a palestra per la formazione dei giovani atleti nello sport della Vela che, relativa mente a detti locali, sussistono tutte le condizioni per l'applicazione del “canone ricognit orio” previsto dalla legge n. 390 dell' 11.7.1986, così com e integrata dall'art. 5, comma 8 bis del D.L. n. 415 del 2.10.1995, aggiunto dalla legge di conversione n. 507 del 29.11.1995”;
- la Federazione Italiana Canottaggio (F.I.C.), con una dichiarazione del suo Segretario Generale del 31.5.2006, prot. n. 2270, ha rilasciato al Circolo Savoia un “attestato” del tutto analogo a quello sopra riportato della Federazione Italiana Vela;
- lo Statuto del Circolo Savoia - anche nell'ultima formulazione approvata dalla Assemblea dei Soci in data 10 maggio 2009 per il suo adeguamento alle nuove disposizioni in materia di Associazioni Sportive Dilettantistiche – sancisce, tra le finalità istituzionali, la promozione dello sport del “remo” e della “vela”, ribadendo la totale assenza di qualsivoglia finalità di lucro da parte dell'Associazione;

CONSIDERATO CHE:

- la circostanza del valore sociale dell'attività svolta dal Circolo Savoia nei locali di proprietà della Regione Campania e la sussistenza dell'interesse pubblico alla continuità dell'attività del Circolo, legittima l'applicazione del c.d. “canone ricognitorio”, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 3.11.1993 n. 38 e degli atti attuativi. L'art. 8 della L.R. n. 38/93 riconosce, infatti, nella disciplina dei contratti di affitto, locazione e comodato d'uso dei beni patrimoniali disponibili della Regione un particolare favor alle persone giuridiche private che, senza scopo di lucro, perseguono finalità statutarie di interesse collettivo generale. In applicazione di tale norma, la delibera di Giunta Regionale n. 1013 del 15.06.07, nel dettare i criteri per la locazione delle unità immobiliari di proprietà regionale destinate ad uso diverso da quello abitativo, ha rinviato, per l'applicazione del canone ricognitorio, alle disposizioni di cui al punto 3.2. degli “Indirizzi operativi per la concessione in uso di beni demaniali e patrimoniali”, approvati con delibera di Giunta Regionale n. 1273 del

7.10.2005. In particolare il Circolo Savoia ricade nella previsione, di cui al paragrafo 3.2.1, lett. "b" degli "Indirizzi operativi" citati, in quanto "associazione non lucrativa di utilità sociale". Per effetto delle disposizioni richiamate, il Circolo Savoia può beneficiare del "canone ricognitorio", pari al 10% del valore del canone annuo di mercato, ai sensi del successivo paragrafo 3.2.4 dei ripetuti "Indirizzi operativi".

- la delibera di Giunta Regionale n. 244 del 12 marzo 2010 avente ad oggetto "Linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni a canone ricognitorio", ha confermato la disciplina precedentemente dettata per le ipotesi di locazione a canone ricognitorio dalle delibere di G.R. n. 1013/07 e n. 1273/05;
- la disciplina regionale citata è, peraltro coerente con la disciplina dettata in materia di criteri di concessione in uso o in locazione di beni immobili appartenenti allo Stato e di cui al D.P.R. 13.9.2005 n. 296, che ha abrogato le norme ritenute applicabili al caso di specie dal CTU. Tale normativa, infatti – applicabile, ai sensi dell'art. 1, ai soli "*beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio*" – in luogo del canone ricognitorio, prevede (art. 12) "un canone annuo non inferiore al dieci per cento" per quegli Enti non aventi finalità lucrativa e dedicati ad attività di utilità sociale, tra cui la cura e la promozione dello sport dilettantistico;
- sulla base della accertata sussistenza delle condizioni per l'applicazione ab origine del canone ricognitorio al Circolo Savoia, il Settore Demanio e Patrimonio ha determinato l'ammontare del debito a carico del Circolo Savoia al mese di dicembre 2009, a titolo di canone, nei confronti della Regione pari a € 53.251,01, detratte le somme versate quale canone di locazione (pari a 42.731,11 €.) e le spese effettuate dal Circolo Savoia per interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile locato, determinate dal C.T.U. nominato nella causa in corso per l'intera somma di 10.243,41 € e dall'UTE per una somma di €30.878,37, e già precedentemente riconosciute dalla Amministrazione regionale prima dell'instaurazione del giudizio a cui è stato detratto l'importo di € 14.460,79 assegnato al Circolo in forza della D.G.R. 4714/85;
- in un incontro svoltosi il 14 dicembre 2009, presso la sede dell'A.G.C. 10 Demanio e Patrimonio, alla presenza del dirigente responsabile del Servizio Patrimonio e del Presidente e del Vicepresidente del Circolo Savoia, i rappresentanti del sodalizio, al fine di porre termine al contenzioso in corso, hanno riconosciuto il proprio debito a favore della Regione, così come descritto al punto precedente, impegnandosi alla estinzione dello stesso e al pagamento delle spese di giudizio in favore della Regione, come da verbale agli atti del Settore Demanio e Patrimonio ;
- il Circolo Savoia a mezzo di bonifici bancari, effettuati il 1 dicembre 2009, per un importo di 5.005,00 € e il 30 dicembre 2009, per un importo di 48.245,21 €, ha versato alla Regione Campania l'intera somma accertata a proprio debito;
- le circostanze di fatto e di diritto precedentemente descritte legittimano la Regione Campania alla stipula di un nuovo contratto di locazione dei locali di sua proprietà descritti in precedenza, riconoscendo al Circolo Savoia il beneficio dell'applicazione del "canone ricognitorio" al 10% del valore di mercato, che per l'anno 2010, partendo dalla stima effettuata per gli anni 1986-2002 dal CTU ed applicando per gli anni successivi il criterio di aggiornamento previsto dall'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, resta fissato nell'importo annuo di euro 6.000,00 (seimila/00), con una rata mensile di euro 500,00 (cinquecento) oltre alle variazioni ISTAT per gli anni successivi al primo;

RILEVATO :

- che il Circolo Savoia svolge attività di rilevante interesse sociale con particolare attenzione all'esigenza di assicurare la pratica sportiva a giovani provenienti da situazioni di marginalità socioeconomica, meritevole di essere positivamente valutata ai fini dell'applicazione del canone ricognitorio;
- che è interesse dell'Amministrazione Regionale assicurare continuità alla attività sportiva svolta dal Circolo Savoia e addivenire alla soluzione bonaria della controversia in corso con il Circolo stesso;
- che la valutazione in ordine alla convenienza e all'opportunità delle transazioni è compito di Amministrazione attiva;

RITENUTO, pertanto, opportuno, alla stregua di quanto precede, aderire all'ipotesi di componimento bonario messa a punto dal Settore Demanio e Patrimonio e autorizzare la rinuncia al contenzioso in corso con il Circolo Savoia;

PRESO ATTO:

- dello schema di accordo messo a punto dal Settore Demanio e Patrimonio e allegato al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale sotto la lettera A);
- che tale atto è stato predisposto alla luce delle osservazioni formulate in merito dall' Area 5 Avvocatura ed in particolare dai Settori Contenzioso Civile e Penale e Consulenza Legale e Documentazione rispettivamente con note del 27 ottobre 2009 prot. N. 923251 e del 24 febbraio 2010 prot. 2010.0164325;
- delle precisazioni fornite dal Settore Demanio e Patrimonio all'Avvocatura con nota del 22 marzo 2010 prot. 2010.0254617;
- delle note prot. 2010.0267479 del 25 marzo 2010 del Settore Contenzioso Civile e Penale e prot.0267366 del 25 marzo 2010 del Settore Consulenza legale e documentazione dell'Area 5 Avvocatura con la quale l'Avvocatura prende atto delle valutazioni di opportunità e di merito espresse dal Settore Demanio e Patrimonio a sostegno della proposta transattiva

VISTO:

- la legge regionale n. 38/93
- la delibera di Giunta Regionale 1273/05
- la delibera di Giunta Regionale 1013/07
- la delibera di Giunta Regionale 244/10;

Su proposta dell'Assessore al ramo, la Giunta, in conformità, a voto unanime

DELIBERA

Per i motivi di cui alle premesse che qui s'intendono per integralmente riportati e trascritti di:

- accettare la proposta di componimento bonario con il Circolo Savoia, così come da schema d'accordo allegato al presente atto sotto la lettera A);
- autorizzare il Coordinatore dell'A.G.C. 10 Demanio e Patrimonio alla sottoscrizione dell'atto di accordo transattivo e del nuovo contratto di locazione con il Circolo Savoia;
- autorizzare il Coordinatore dell'A.G.C. 4 Avvocatura alla rinuncia al contenzioso in corso presso il Tribunale di Napoli, VI Sez. Stralcio Civile, R.G. n. 13700/94 e delegare lo stesso alla determinazione delle spese di giudizio dovute dal Circolo Savoia in favore della Regione Campania;
- di inviare il presente atto:
 - Al Coordinatore dell'A.G.C. 10 Demanio e Patrimonio e al Coordinatore dell'A.G.C. 4 Avvocatura per i consequenziali provvedimenti di rispettiva competenza;
 - Al Settore Stampa, Documentazione, Bollettino Ufficiale della Regione Campania per la pubblicazione sul BURC e sul sito www.regione.campania.it.

Il Segretario
Cancellieri

Il Presidente
Bassolino

ATTO DI ACCORDO

Tra

A) Regione Campania - codice fiscale e partita IVA n.: 800.119.906.39 - in persona del Dirigente dell'Area Demanio e Patrimonio, Ing. Pietro Angelino, dom.to per la carica presso gli Uffici Regionali in Napoli alla Via Pietro Metastasio, 25, autorizzato alla stipula del presente atto giusta delibera di G.R. n. ... del,

E

B) Reale Yacht Club Canottieri Savoia - Associazione Sportiva Dilettantistica - codice fiscale n.: 800.149.606.39 e partita IVA : 01760140630- (in prosieguo anche più brevemente denominato Circolo, o Circolo Savoia) in persona del Presidente e legale rappresentante, Dott. Giuseppe Dalla Vecchia, dom.to per la carica presso la sede del Circolo in Napoli alla Banchina S. Lucia, 15, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri conferiti dallo statuto del Circolo

PREMESSA

- 1) La Regione Campania è proprietaria dei locali siti in Napoli al Borgo Marinari alla Banchina S. Lucia n. 12 - 12/A e 13, di circa mq 400,00, alla stessa pervenuti nel 1975 (Legge n. 764 del 18.11.1975), a seguito della soppressione della Ente G.I.L. (Gioventù Italiana del Littorio), precedente proprietario.

- 2) Il Circolo Savoia - proprietario di altri locali alla Banchina S. Lucia 15, dove ha la sua sede e la sua rappresentanza sociale - da epoca remota ha occupato in locazione anche i vicini locali di proprietà regionale, destinandoli da sempre e ancor oggi a rimessaggio imbarcazioni e palestra per i giovani atleti avviati nello sport della Vela e del Canottaggio, svolgendo da sempre tale sua attività istituzionale - quale Associazione aderente al CONI, per il tramite della Federazione nazionale sportiva di appartenenza - senza alcuna finalità lucrativa, in conformità anche all'art 1 del suo Statuto, secondo cui : *"L'Associazione è apolitica e non ha scopo di lucro"* .
- 3) Essendo il contratto di locazione, sottoposto al regime di proroga legale ex art. 15bis e 67 della Legge n. 911/82, venuto meno per effetto della sentenza della Corte costituzionale n. 108/86, a partire dal 1 aprile 1986, il Circolo Savoia ha occupato sine titolo l'immobile di proprietà della Regione Campania, in quanto tra le parti non vi è stato accordo sulla misura del canone di locazione. A causa del mancato accordo, la Regione Campania, con citazione notificata il 23.6.1994, ha chiamato in giudizio il Circolo Savoia davanti al Tribunale di Napoli (VI Sez. Stralcio Civile, G.O.A. Dott. Silvestro, R.G. n. 13700/94), per il rilascio dell' immobile e per il risarcimento danni da occupazione sine titolo.
- 4) Nel costituirsi in giudizio, il Circolo Savoia ha insistito per la

stipula di un nuovo contratto di locazione a canone ridotto in ragione del valore sociale dell'attività svolta nell'immobile di proprietà regionale a favore dei giovani avviati allo sport della vela e del canottaggio, in assenza di qualsivoglia finalità lucrativa, come anche testimoniato da una nota dell'8.3.1989 del Delegato Regionale p.t. del Comitato Olimpico Nazionale Italiano all'Assessore al Patrimonio della Regione Campania.

5) Nel corso del detto giudizio sono emerse circostanze che inducono ora la Regione Campania a valutare positivamente l'istanza del Circolo Savoia per la stipula di un nuovo contratto di locazione a condizioni agevolate. Infatti è stato ampiamente comprovato che i locali in questione sono sempre stati utilizzati dal Circolo Savoia come palestra per i giovani atleti nelle discipline sportive della vela e del canottaggio e che tale attività, di riconosciuto valore sociale, è stata sempre svolta in assenza di qualsivoglia fine di lucro e che, pertanto, il Circolo Savoia appare meritevole del beneficio che la Regione intende accordare, anche alla stregua dalle seguenti ulteriori circostanze di fatto.

6) Nell'ambito del giudizio si è acquisita la relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, redatta in data 26.3.2002 dall'Arch. Gennaro Silvestro, quale Ausiliario del Giudice, il quale è pervenuto alle seguenti: *"CONCLUSIONI - Considerato che lo Y.C.C. Savoia è un ente morale senza scopo di lucro affiliato al*

CONI, che svolge anche un'attività pubblica rivolta al sociale e che pertanto i locali in concessione non sono adibiti all'uso commerciale, e sulla scorta del recente contratto di locazione stipulato tra il Comune di Napoli e il Circolo Nautico Posillipo, si può concludere che il valore locativo è stato determinato in €/mq. 1,03 (£ 2.000). Per l'intera superficie il canone mensile è di € 417,15 (£ 807.715). Il totale delle mensilità dal 1.1.1986 al 31.3.2002 (195 mesi) è di € 81.344,25 (£ 157.504.431). I lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione eseguiti dal conduttore ammontano ad € 10.243,41 (£ 19.834.000) ”.

- 7) Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, con Decreto del Direttore Generale n. 174 del 29.9.2005, ha vincolato l'immobile di proprietà del Circolo Savoia, evidenziando però l'importanza e l'indispensabilità dei vicini locali di pertinenza regionale adibiti a palestra per i giovani atleti dello sport del Remo e della Vela e ora oggetto del presente accordo. In particolare il detto Decreto ha disposto che :
- “ gli immobili ... meglio individuati nelle premesse e descritti nell'allegata planimetria catastale e relazione storica, sono dichiarati d'interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 (comma 3 lettera d) del Decreto Legislativo 42/2004 e vengono, quindi, sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto.”* La ragione di tale vincolo è illustrata nella *“relazione storica”* allegata al Decreto, dove, tra l'altro, si legge: *“Nel 1926 il Circolo*

Canottieri Napoli abbandona la sede di Santa Lucia per trasferirsi nella palazzina del Molosiglio, i locali da esso occupati sono concessi in affitto al Circolo Canottieri Savoia dalla GIL (Gioventù Italiana del Littorio) che in quel tempo ne era proprietaria. Con la caduta del Fascismo e la destituzione della GIL, i fabbricati contrassegnati dai numeri civici 12 - 12/A - 13 diventano proprietà della Regione Campania, la quale rinnova il contratto di affitto al Circolo Savoia, mentre i locali attigui, corrispondenti al numero civico 15, risultano sin dal 1930, proprietà del Circolo Savoia che ancora oggi ne è proprietario. L'ampiezza dei locali, la loro disposizione in sequenza e la vicinanza al mare li rendono da sempre estremamente funzionali e congeniali all'attività remiera, infatti i civici 12 - 12/A e 13 sono adibiti a palestra e a cantiere per il rimessaggio e la custodia delle imbarcazioni, mentre il civico 15 ospita il salone ristorante, varie sale di intrattenimento per i soci e gli uffici della presidenza del Club. L'importanza assunta dalla sede e dal Circolo Canottieri Savoia è cresciuta con il tempo, da oltre un secolo dalla sua fondazione, il circolo promuove gli sport del canottaggio e della vela ottenendo importanti successi nelle competizioni nazionali e internazionali, fino ad essere l'unico circolo velico d'Italia ad aver ricevuto nel 2001 la massima onorificenza dal CONI, rappresentata dal Collare d'Oro al Merito Sportivo, svolgendo anche una notevole funzione educativa e di aggregazione sociale, attraverso l'insegnamento di tali attività agonistiche che costituiscono uno dei capisaldi della tradizione

sportiva napoletana “. La “relazione storica” conclude: “Pertanto si richiede l'apposizione di un vincolo di destinazione d'uso ... al fine di garantire la continuità delle attività sportive svolte dal Circolo Savoia che da oltre un secolo caratterizzano con la loro presenza il luogo ”.

- 8) La Federazione Italiana Vela (F.I.V.), con un apposito attestato del suo Presidente del 5 giugno 2006, ha dichiarato che: “ il Reale Yacht Club Canottieri Savoia di Napoli, sin dalla sua fondazione del 1893, come risulta chiaramente dal suo Statuto, è un'associazione affiliata a questa Federazione, impegnata a promuovere, senza alcuna finalità lucrativa, l'attività sportiva d'interesse della Federazione stessa. I grandi successi nazionali e internazionali ottenuti nello sport della Vela testimoniano l'impegno e la qualità dell'attività svolta dal Circolo Savoia, con particolare dedizione alla formazione e allo sviluppo dello sport giovanile.” La dichiarazione termina, precisando che: “Si rilascia il presente attestato al fine di testimoniare alla Regione Campania, attuale proprietaria dei locali siti in Napoli alla Banchina S. Lucia, adibiti dal Circolo Savoia a palestra per la formazione dei giovani atleti nello sport della Vela che, relativamente a detti locali, sussistono tutte le condizioni per l'applicazione del “canone ricognitorio” previsto dalla legge n. 390 dell'11.7.1986, così come integrata dall'art. 5, comma 8 bis del D.L. n. 415 del 2.10.1995, aggiunto dalla legge di conversione n. 507 del 29.11.1995 ”.

- 9) La Federazione Italiana Canottaggio (F.I.C.), con una

dichiarazione del suo Segretario Generale del 31.5.2006, prot. n. 2270, ha rilasciato al Circolo Savoia un *"attestato"* del tutto analogo a quello sopra riportato della Federazione Italiana Vela.

10) Lo Statuto del Circolo Savoia - anche nell'ultima formulazione approvata dalla Assemblea dei Soci in data 10 maggio 2009 per il suo adeguamento alle recenti disposizioni in materia di Associazioni Sportive Dilettantistiche - sancisce tra le finalità istituzionali la promozione dello sport del "remo" e della "vela", ribadendo la totale assenza di qualsivoglia finalità di lucro da parte dell'Associazione.

11) La circostanza del valore sociale dell'attività svolta dal Circolo Savoia nei locali di proprietà della Regione Campania consente a quest'ultima di applicare il cd. "canone ricognitorio", ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 3.11.1993 n. 38 e degli atti attuativi. L'art. 8 della L.R. n. 38/93 riconosce, nella disciplina dei contratti di affitto, locazione, comodato d'uso dei beni patrimoniali disponibili della Regione un particolare favor alle persone giuridiche private che, senza scopo di lucro, perseguono finalità statutarie di interesse collettivo generale. In applicazione di tale norma, la delibera di Giunta Regionale n. 1013 del 15.06.07, nel dettare i criteri per la locazione delle unità immobiliari di proprietà regionale destinate ad uso diverso da quello abitativo ha rinviato, per l'applicazione del canone ricognitorio, alle disposizioni di cui al punto 3.2. degli "Indirizzi

operativi per la concessione in uso di beni demaniali e patrimoniali, approvati con delibera di Giunta Regionale n. 1273 del 7.10.2005. In particolare il Circolo Savoia ricade nella previsione, di cui al paragrafo 3.2.1, lett. "b" degli *"Indirizzi operativi"* citati, in quanto *"associazione non lucrativa di utilità sociale"*. La stessa, pertanto, può beneficiare del *"canone ricognitorio"* pari al 10% del valore del canone annuo di mercato, ai sensi del successivo paragrafo 3.2.4 dei ripetuti *"indirizzi operativi"*. La disciplina regionale citata è, peraltro, coerente con la disciplina dettata in materia di criteri di concessione in uso o in locazione di beni immobili appartenenti allo Stato e di cui al D.P.R. 13.9.2005 n. 296, che ha abrogato le norme richiamate nella relazione di CTU. Tale normativa, infatti – applicabile, ai sensi dell'art. 1, ai soli *"beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio"* – prevede (art. 12) la possibilità di applicare *"un canone annuo non inferiore al dieci per cento"* a favore degli Enti non aventi finalità lucrativa e dedicati ad attività di utilità sociale, tra cui la cura e la promozione dello sport dilettantistico.

- 12) Le circostanze di fatto e di diritto, precedentemente esposte, inducono la Regione Campania ad accogliere le richieste del Circolo Savoia per la stipula di un nuovo contratto di locazione con applicazione del *"canone ricognitorio"* al 10% del valore di mercato dei locali in questione.

13) La quantificazione del nuovo canone di locazione, a decorrere dal 2010, può essere eseguita utilizzando il dato economico stimato dal C.T.U. nominato nel giudizio tra Regione e Circolo Savoia, aggiornando all'attualità, in base ai dati ISTAT, il canone mensile di € 417,15 riferito al marzo 2002. In particolare gli indici ISTAT *"Prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati"* danno un coefficiente al marzo 2002 pari a 1,1502 (considerando un coefficiente 1.00 all'aprile 2009, quale ultimo dato conosciuto); per cui incrementando tale coefficiente fino a 1,2000 - per aggiornarlo in misura prudenziale al gennaio 2010 - si ottiene la misura del nuovo canone mensile di locazione da tale data dovuto dal Circolo Savoia e pari ad euro (€417,15 x 1,20) =€ 500,58 e, per arrotondamento, ad **euro 500,00 (cinquecento/00) oltre ISTAT per gli anni successivi.**

14) Il Circolo Savoia, in costanza di contenzioso ha versato - per decisione unilaterale - per diversi anni e fino a tutto il mese di novembre 2009 in misura parziale il canone di locazione in favore della Regione Campania per una somma complessiva di 42.731,11 €.

15) Il Circolo Savoia riconosce il debito residuo a proprio carico, a titolo di canone di locazione, a favore della Regione Campania, pari a €. 53.251,01 (cinquantatremiladuecentocinquantuno/01) determinato secondo la tabella redatta dal Servizio Patrimonio scomputando le somme spese dal Circolo Savoia per interventi

di manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura indicata al punto 17.

16) Il Circolo Savoia esibisce copie (agli atti del Settore) dei versamenti effettuati, in favore della Regione, il 1 dicembre 2009, pari a 5.005,80 € ed il 30 dicembre 2009, pari a 48.245,21 €, al fine della estinzione del debito indicato al punto 15;

17) La Regione Campania, nella determinazione del debito residuo del Circolo Savoia a titolo di canone di locazione, riconosce, scomputandole, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intero importo riconosciuto dal CTU, pari a 10.243,41 € e parzialmente per l'importo determinato dall'UTE e riconosciuto dalla Regione prima dell'instaurazione del giudizio, pari a 16.417,58 €.

18) Il Circolo Savoia si impegna, inoltre, al pagamento, in favore della Regione Campania, delle spese di giudizio.

19) Le parti in questa sede costituite intendono, quindi, ritenere definitivamente e bonariamente conclusa la vertenza giudiziaria tra loro ancora in corso, senza più alcuna reciproca ragione di credito e/o di debito fino al dicembre del 2009, salvo quanto specificato ai precedenti punti 15, 17 e 18. In particolare la Regione Campania, avendo riconosciuto la sussistenza ab origine delle condizioni per l'applicazione del beneficio del canone ricognitorio a favore del Circolo Savoia, rinuncia al

risarcimento dei danni da locazione sine titolo e a qualsiasi altra forma di rivalutazione del credito vantato quale canone di locazione diversa da quella indicata al punto 13. Il Circolo Savoia rinuncia alla somma di 14.460,79 € quale rimborso delle spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riconosciute dall'UTE e a qualsiasi forma di interessi legali e rivalutazione monetaria sulle somme spese per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 20) La nuova locazione dei locali in questione, pertanto, può essere oggi convenuta per una durata di sei anni, rinnovabile alla scadenza per un uguale periodo di tempo, ferma restando la condizione essenziale che il Circolo Savoia mantenga la destinazione di detti locali a palestre per lo sport della vela e del canottaggio, in assenza di qualsivoglia finalità lucrativa.

Tutto ciò premesso le parti come sopra costituite convengono il presente atto di accordo e il nuovo contratto di locazione, regolato dai seguenti patti e condizioni.

ARTICOLO 1 - Premessa.

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ARTICOLO 2 - Transazione giudizio.

Il giudizio tra Regione Campania e Circolo Savoia e di cui in premessa sarà fatto estinguere, anche ai sensi dell'art. 309 c.p.c., con assunzione, a carico del Circolo Savoia, di tutte le spese e

competenze di giudizio, sia del proprio difensore che di quello nominato dalla Regione Campania.

La Regione Campania si riserva, con successivo atto, di comunicare al Circolo Savoia l'importo delle spese e delle competenze di giudizio. Il Circolo Savoia si impegna al pagamento di tali spese entro 30 giorni dalla ricezione della citata comunicazione.

ARTICOLO 3 - Riconoscimento debiti pregressi.

Il Circolo Savoia riconosce il proprio debito residuo a titolo di canone di locazione nei confronti della Regione pari a €. 53.251,01(cinquantatremiladuecentocinquantuno/01) determinato secondo la tabella redatta dal Servizio Patrimonio e presenta le ricevute dei versamenti effettuati nel mese di dicembre 2009 (agli atti del Settore), a totale estinzione di tale debito.

La Regione Campania, nella determinazione del debito residuo del Circolo Savoia a titolo di canone di locazione, riconosce, scomputandole, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intero importo riconosciuto dal CTU, pari a 10.243,41 € e parzialmente per l'importo determinato dall'UTE e riconosciuto dalla Regione prima dell'instaurazione del giudizio, pari a 16.417,58 €.

ARTICOLO 4 - Nuovo contratto di locazione.

La Regione Campania, in qualità di proprietaria locatrice e il Circolo Savoia, in qualità di locatario, convengono la futura stipula di un nuovo contratto di locazione in ordine ai detti locali,

ampiamente descritti nella premessa e nella loro consistenza attuale ben nota alle parti costituite , sulla base dei contenuti e delle condizioni essenziali richiamate in premessa e negli articoli seguenti.

ARTICOLO 5 - Canone.

La Regione Campania, in funzione dell'interesse pubblico ad assicurare la continuità dell'attività in favore dei giovani avviati allo sport dilettantistico del remo e della vela, svolta dal Circolo Savoia nei locali di sua proprietà in assenza di qualsivoglia finalità lucrativa ed in applicazione dell'art. 8 della legge regionale 3.11.1993 n. 38 e delle determinazioni e degli indirizzi operativi contenuti nelle delibere di Giunta Regionale n. 1013 del 15.06.07 e n. 1273 del 7.10.2005, consente, nell'ambito del nuovo rapporto di locazione, l'applicazione del canone cd. "ricognitorio", determinato in misura pari al 10% (dieci per cento) del suo valore di libero mercato.

Tale canone, a decorrere dall'anno 2010, resta fissato **nell'importo annuo di euro 6.000,00** (seimila/00), con una **rata mensile di euro 500,00** (cinquecento) e potrà essere aggiornato di anno in anno, in applicazione dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni e integrazioni.

ARTICOLO 6 - Obblighi del conduttore.

Il Circolo Savoia si impegna a mantenere la destinazione dei locali come sopra concessi in locazione a palestra per i giovani da avviare

allo sport dilettantistico del remo e della vela, in assenza di qualsivoglia scopo di lucro. L'utilizzo dei detti locali per fini diversi da quelli previsti nel presente atto giustifica l'immediata risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa del locatario.

Il Circolo Savoia, in funzione dell'ottenimento del beneficio del canone "ricognitorio", si impegna ad assumere in futuro a suo esclusivo carico tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato, con esplicita rinuncia al diritto ad ogni rimborso e/o indennizzo anche per eventuali migliorie e/o addizioni apportate a sua cura e spese in detto immobile.

Il Circolo Savoia si impegna, infine, alla chiusura del varco di comunicazione tra la proprietà del Circolo Savoia e quella della Regione Campania, realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

ARTICOLO 7 - Registrazione.

Le spese di registrazione del presente atto restano a carico della parte che ne avrà dato causa, restando inteso che le spese di registrazione del nuovo contratto di locazione saranno ripartite come per legge.

Napoli, li / / 2010

f.to Regione Campania - Area Demanio e Patrimonio.

Il Dirigente: Ing. Pietro Angelino

f.to Reale Yacht Club Canottieri Savoia - A.S.D.

Il Presidente: Dott. Giuseppe Dalla Vecchia