



Allegato alla deliberazione del
Consiglio Comunale
n. 99 del 27 SET. 2001

CITTA' DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

REGOLAMENTO

**PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI
APPARTENENTI AL PATRIMONIO COMUNALE, E
PER LA GESTIONE DEI BENI DEL DEMANIO E
DEL PATRIMONIO DEL COMUNE**



PARTE I

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI E DEI DIRITTI IMMOBILIARI APPARTENENTI AL PATRIMONIO COMUNALE,

1.1. - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità del regolamento

Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma secondo della Legge 15 maggio 1997 n. 127, le modalità per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale.

Si considerano BENI DISPONIBILI dell'Ente:

- a) **I beni appartenenti al Demanio Comunale ai sensi degli artt. 822, comma 2° e 824 del Codice Civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'Ente, in sede di programmazione della vendita, dovrà essere accertato il venir meno della demanialità del bene. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati secondo le modalità e i limiti stabiliti dal D.P.R. 7 settembre 2000, n.283, recante la disciplina delle alienazioni di beni immobili del Demanio storico e artistico;**
- b) **I beni appartenenti al Patrimonio Indisponibile ai sensi dell'art.826 terzo comma del Codice Civile, i quali, con un atto di dismissione, abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;**
- c) **I beni appartenenti al Patrimonio Disponibile;**

Art. 2 - Destinazione delle entrate

I proventi derivanti dalla vendita dei beni possono essere destinati a finanziare qualsiasi investimento e non solo i debiti fuori bilancio e i disavanzi di amministrazione.

A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

1.2. - LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ

Art. 3 - Principi

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'Ente nel bilancio annuale e pluriennale, quale allegato alla relazione previsionale programmatica di cui all'art. 170 del Decreto Legislativo n° 267 del 18/08/2000 o in alternativa quale atto consiliare a se stante redatto ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), del D.Lgs. n° 267/2000.

In sede di programmazione, l'Amministrazione vaglierà l'opportunità di condizionare la vendita al mantenimento, da parte dell'acquirente, della destinazione originaria del bene, in tutto o in parte.



Art. 4 - La valutazione dei beni

I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati, qualora non siano stati stimati, in base a prezzi di mercato e secondo le procedure proprie dell'Amministrazione Comunale.

Alla stima provvede l'Ufficio Patrimonio, che, su indicazione del Dirigente, può anche affidare l'incarico a professionisti esterni all'Amministrazione Comunale.

1.3. - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5 - Individuazione del soggetto responsabile

La Giunta, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Dirigente responsabile preposto ai Servizi Finanziari, e nel contempo fissa i termini entro i quali saranno emanati i bandi di gara.

Nel computo dei termini va tenuto conto dei termini di valutazione da parte dell'Ufficio Patrimonio del valore dell'immobile da alienare, nonché dell'approvazione di eventuali frazionamenti catastali.

Art. 6 - Compiti ed attribuzioni

Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

Il responsabile può incaricare, con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

1.4. - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 7 - Elementi per l'identificazione

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- *partita catastale,*



- *foglio,*
- *particella e sub particella,*
- *categoria catastale,*
- *classe,*
- *consistenza,*
- *superficie,*
- *classificazione,*
- *confini,*
- *numero atto di acquisto, data, repertorio, ed estremi della registrazione,*
- *trascrizione (numero della registrazione e data)*
- *ufficiale rogante*

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 8 - Ulteriori elementi

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

1.5. - FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 9 - Individuazione

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità dei soggetti partecipanti alla gara.

La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

- *asta pubblica con il sistema di cui alla lettera b) dell'art. 73 del R.D. n° 827/1924;*
- *asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. n° 827/1924;*
- *licitazione privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo massimo o minimo prestabilito ed indicato in una scheda segreta dell'Amministrazione;*
- *licitazione privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.*



La scheda segreta, nei casi di cui all'art. 73 lettera b) sopra richiamata, è predisposta dal soggetto incaricato dall'Amministrazione, dopo la presentazione delle offerte.

- ***Gara ufficiosa a trattativa privata da utilizzare nei casi di:***
 - a) *diserzione di gare precedenti;*
 - b) *urgenza di effettuare la vendita per la necessità oggettiva di realizzare l'intervento connesso.*

Nei casi di cui alle lettere a) e b) di adozione di questo metodo, comunque la trattativa si deve svolgere, ove possibile, tra un congruo numero di concorrenti, salvo perfezionare in modo migliorativo la trattativa medesima con colui o coloro che hanno presentato l'offerta più conveniente.

Il motivo per il quale si ricorre alla trattativa privata deve essere indicato nella determinazione a contrattare di cui all'art.192 del D.Lgs. n.267/2000.

Art. 10 - Provvedimenti connessi

Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:

- *viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dall'art.7;*
- *viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini con l'indicazione dell'offerta ricorrenti dalla sua pubblicazione;*
- *viene approvata la lettera di invito (qualora si proceda a licitazione privata);*
- *vengono fissati i termini in caso di licitazione, entro i quali saranno spediti gli inviti a concorrere;*
- *viene approvato lo schema di contratto;*
- *vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto ed i relativi costi.*

In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 11 - Le forme della pubblicità

E' interesse dell'ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.

A questo proposito la diffusione del bando avverrà:



- a) *in via generale mediante l'invio ad altri enti pubblici, la pubblicazione sul bollettino regionale e su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, ecc. (in proposito il criterio distintivo delle forme di pubblicità può essere individuato nel prezzo del bene in modo che ad un prezzo più elevato corrisponda una pubblicità più estesa essendo inversamente proporzionale al prezzo il numero dei possibili acquirenti);*
- b) *in maniera più mirata mediante l'invio del bando a:*
- *- comune nel cui territorio è allocato il bene;*
 - *- associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale o regionale;*
 - *- associazioni o sindacati di inquilini anch'essi provinciali o regionali;*
 - *- associazioni di costruttori;*
 - *- nonché attraverso l'utilizzazione di qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.*

Il soggetto preposto - responsabile o suo incaricato - deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'indicazione del bene.

A tale scopo saranno predisposti appositi moduli di richiesta di dati e documenti da parte dei soggetti interessati.

1.6. - DIRITTO DI PRELAZIONE

Art. 12 - Diritti di conduttori e concessionari

A parità di condizioni di offerta, è garantito il diritto di prelazione, sia in caso di vendita frazionata, sia in caso di vendita in blocco, ai titolari di contratti di locazione o concessione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati, nonché ai loro familiari conviventi ex art.433 cod. civ., purché i titolari medesimi si trovino nella detenzione dell'immobile, risultino assegnatari dell'alloggio in conformità alle disposizioni vigenti alla data dell'assegnazione stessa siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda d'acquisto.

Art. 13 - Modalità di vendita

Avvenuta l'aggiudicazione secondo le procedure disciplinate dal presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione all'aggiudicatario provvisorio nonché al titolare del diritto di prelazione, al quale, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'art.12, viene formalizzata la proposta di vendita

Per la determinazione del prezzo di vendita da proporre agli interessati si prende a riferimento il valore di aggiudicazione. Tale valore sarà ridotto di una percentuale pari al 30% ai sensi dell'art.3, comma 109, lettera d) della legge 23 dicembre 1996, n.662. In tale caso l'acquirente non potrà procedere a vendita alcuna per i 5 (cinque) anni susseguenti alla data di definitivo acquisto.



Per la determinazione del prezzo di vendita da proporre ai titolari di contratti di locazione o concessione di alloggi in edifici di pregio si prende a riferimento il valore di aggiudicazione e non si applica la riduzione di cui sopra.

Si considerano di pregio gli edifici che sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 50% rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale.

Il termine perentorio per l'esercizio del diritto di prelazione è fissato in sessanta giorni solari dalla comunicazione della proposta di vendita. Il mancato rispetto dell'anzidetto termine comporta la decadenza dal diritto medesimo e consente all'Amministrazione di procedere all'alienazione dell'immobile all'aggiudicatario.

Acquisita la dichiarazione di disponibilità all'acquisto da parte dell'interessato, l'Amministrazione Comunale, provvederà alla stipulazione, entro trenta giorni, del relativo atto di compravendita.

Art. 14 - Modalità di pagamento del corrispettivo

Il pagamento del prezzo di vendita dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

- *il 10% del prezzo dovrà essere corrisposto, a titolo di anticipazione, al momento della dichiarazione di disponibilità all'acquisto;*
- *la somma residua dovrà essere corrisposta al momento della stipulazione del contratto di compravendita.*

Art. 15 - Rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione

Nel caso in cui l'avente diritto non intenda esercitare il diritto di prelazione, è garantito, ai conduttori titolari di reddito lordo familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia economica e popolare, il rinnovo del contratto di locazione in base alla normativa vigente.

Qualora il nucleo familiare sia composto da ultrasessantacinquenni o da portatori di handicap, il limite del reddito predetto è aumentato del 20%.

Nel caso in cui i requisiti suddetti non sussistano e gli aventi diritto non accettino la proposta di vendita, l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'alienazione dell'immobile all'aggiudicatario.

1.7. - PROCEDURA DI VENDITA

Art. 16 - Elementi del bando di gara

Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di una adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:



- *quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;*
- *quelli per la presentazione della domanda di partecipazione in caso di licitazione, e quelli entro i quali saranno spediti gli inviti, anch'essi con l'indicazione di cui al punto precedente.*

Tutti i termini suddetti sono perentori.

Vanno inoltre indicati:

- *i requisiti legali che il concorrente deve possedere;*
- *i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;*
- *in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare e a presentare offerte;*
- *qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.*

Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

- *che a garanzia dell'offerta, presso il tesoriere Comunale dovrà essere depositata una cauzione pari al decimo del prezzo d'asta che sarà svincolata entro 10 giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che sarà svincolata solo dopo la stipula del contratto;*
- *se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o presentata anche personalmente;*
- *in quale modo deve essere identificata esternamente;*
- *come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultimo;*
- *cosa si intende sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la cera lacca o altri sistemi).*

I bandi di gara ed i relativi avvisi devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazioni in favore di terzi.

In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

Nel bando va indicato l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.



Il contratto è stipulato entro 60 gg. dall'aggiudicazione, previo versamento dell'importo dovuto.

Art. 17 - Fase di preselezione

La presente fase è relativa alle procedure di vendita con il sistema della licitazione privata.

I termini di presentazione delle domande di partecipazione sono generalmente fissati in giorni 30.

Poiché è interesse dell'Ente quello di ottenere un'ampia concorrenza, è consentito invitare il soggetto a fornire chiarimenti entro un termine perentorio in ordine al contenuto della dichiarazione o dei certificati presentati, nel rispetto delle disposizioni che regolano tale materia.

Art. 18 - L'offerta nell'asta e nella licitazione

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo, come risulta dal protocollo dell'Ente.

Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Quando in una offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere o quello indicato in cifre è valida quella più conveniente per l'Amministrazione.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta il Presidente può procedere nel modo seguente:

Effettua l'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, apre le buste contenenti le offerte, legge queste ultime a voce alta e verifica per l'offerta più vantaggiosa la corrispondenza e regolarità dei documenti richiesti dal bando e/o dalla lettera; in caso positivo aggiudica provvisoriamente la gara; in caso rilevi difformità non sanabili, procede all'esame dei documenti a corredo dell'offerta immediatamente inferiore e così di seguito.

In alternativa può esaminare preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti e quindi aprire le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi.

La procedura da seguire può essere preventivamente individuata nel bando di gara.

Art. 19 - L'offerta nella trattativa privata

La presente procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare, ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.

La trattativa sarà gestita dal responsabile del procedimento e si svilupperà in due fasi distinte:



- *la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;*
- *una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.*

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 20 - Permuta

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente, oggettivamente dimostrabile.

La permuta voluta dalla G.C. con attribuzione di specifico obiettivo scritto al dirigente competente si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal dirigente responsabile del servizio patrimonio, basata sulla stima dei beni in oggetto del rapporto, effettuata da un professionista incaricato dalla controparte ed asseverata con giuramento.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'amministrazione, provvede ad adottare idonea copertura finanziaria

1.8. - LA COMMISSIONE DI GARA

Art. 21 - Composizione

La commissione di gara è composta da n° 3 membri più un segretario di commissione ed è nominata con provvedimento dirigenziale salvo che non sia diversamente stabilito nel regolamento dei contratti, tra soggetti qualificati anche estranei all'Amministrazione, che abbiano i requisiti per essere eleggibili alla carica di consigliere comunale o provinciale, ma che non ricoprano cariche di carattere politico o sindacale.

A tal fine sottoscrivono apposita dichiarazione.

Art. 22 - Funzionamento

La commissione di gara agisce sempre nella sua collegialità.

Per l'esplicazione della sua attività ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le notizie richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

I componenti della commissione sono tenuti al segreto di ufficio nei casi previsti dalla legge.



Art. 23 - Compenso

E' prevista l'attribuzione di un compenso a tutti i componenti la commissione di gara.

Il compenso che il Dirigente stabilirà di volta in volta, può essere costituito da una parte fissa proporzionale al valore a base d'asta ed una variabile in relazione al numero dei concorrenti.

1.9. - PUBBLICITÀ DEGLI ESITI DI GARA

Art. 24 - Forme

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'Ente.

Possono comunque essere individuate altre forme più o meno estese di informazione dell'esito della gara.

L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti indicati, le offerte presentate in sede di gara, ed il soggetto aggiudicatario con il relativo prezzo.

PARTE II

LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

2.1. - LA GESTIONE DEI BENI

Art. 25 - Principi

Nell'attività di gestione dei beni del demanio e del patrimonio l'Ente si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione mediante valutazioni che consentono di avvicinare il più possibile i costi ai ricavi.

Per l'attuazione dei citati principi applica i criteri di valutazione dei canoni indicati negli articoli successivi.

Gli uffici medesimi procedono inoltre:

1. **ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:**
 - a) *situazioni nelle quali beni risultino affidati senza titolo;*
 - b) *beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;*
 - c) *beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto;*
2. **all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.**



Art. 26 - L'attività gestionale

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati, nonché per gli adeguamenti imposti dalla legge compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie.

L'attività gestionale presuppone:

- *il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;*
- *l'individuazione del loro stato di conservazione;*
- *la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione;*

L'assegnazione di tali mansioni ai vari Servizi avviene in sede gestionale. I Servizi preposti provvederanno alla programmazione dei lavori necessari ed alle conseguenti gare d'appalto.

2.2. - LA CONCESSIONE

Art. 27 - Principi

L'Amministrazione nel dare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- *attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;*
- *introdurre nuove servizi e/o migliorarne la qualità;*
- *assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.*

Art. 28 - Forme di controllo

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'articolo precedente costituiscano anche principi che ispirano l'andamento e lo sviluppo del rapporto concessorio, e per controllare il rispetto, in generale, delle condizioni di concessione, l'Amministrazione dispone attraverso gli uffici dell'Ente opportune verifiche, nonché indagini sull'utenza finalizzate ad accertare il grado di soddisfacimento del servizio ed acquisire suggerimenti e consigli per il suo miglioramento.

A seconda delle dimensioni dell'indagine l'Ente può ricorrere anche a soggetti esterni che provvedono all'elaborazione dei dati ottenuti.

Art. 29 - Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura:

- a) *a seguito di richiesta di altri Enti pubblici;*



- b) *a seguito della richiesta di soggetti che gestiscono attività in regime di concessione amministrativa (posa di cavi, condutture, reti, ecc. destinati comunque al servizio dell'utenza);*
- c) *a seguito di iniziativa dell'Amministrazione che può anche essere attivata da privati;*
- d) *in base a richiesta di rinnovo dell'attuale concessionario;*

Le concessioni di cui alla lettera a), nel rispetto dei principi di cui all'art. 27, possono essere direttamente attivate senza applicare l'art. 32.

Le concessioni stradali di cui alla lettera b) sono argomento dell'apposito regolamento.

Art. 30 - Concessione su iniziativa dell'Ente

La decisione di gestire beni del demanio e del patrimonio indisponibile nella forma della concessione amministrativa è assunta con propria delibera dalla Giunta Comunale,

Responsabile dei procedimenti di concessione è il Dirigente responsabile preposto ai Servizi Finanziari o suo delegato, lo stesso provvede, con proprio provvedimento allo schema di convenzione o contratto che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti.

Questo dovrà quantomeno contenere:

- a) *l'individuazione dei limiti fisici del bene oggetto di concessione;*
- b) *le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;*
- c) *durata del rapporto che comunque non può superare la durata prevista per la normativa statale;*
- d) *le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri con particolare riferimento all'uso del bene, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti, ecc.;*
- e) *il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;*
- f) *gli oneri a carico dell'Ente concedente;*
- g) *i casi di risoluzione anticipata del rapporto con particolare riferimento ai motivi di pubblico interesse e di inadempimento del concessionario e le modalità per attivare la relativa procedura;*
- h) *le modalità e i tempi di aggiornamento del canone;*
- i) *la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi.*

Art. 31 - La determinazione del canone per privati

Il canone non potrà essere inferiore all'effettivo valore commerciale di affitto di un analogo bene e deve avere il fine:



- *di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;*
- *di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto della potenzialità di gestione del bene;*
- *di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte di terzi del bene stesso.*

Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:

- *sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;*
- *con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;*
- *sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.*

Gli elementi suddetti concorrono a determinare il canone di concessione rispettando in ogni caso il valore minimo del prezzo praticato in regime di libero mercato.

Art. 32 - Individuazione del concessionario

Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario avvenga sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica.

Il responsabile del procedimento individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- a) **esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;**
- b) **sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:**
 - *miglioramento del prezzo a base di gara;*
 - *esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene in oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);*
 - *valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.*
 - *Ecc.*



Art. 33 Disposizioni generali

La concessione di suolo pubblico è assoggettata ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 507/1993 al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche in quanto manifestazione del potere di imposizione fiscale riconosciuto dalla legge.

L'ente ha inoltre facoltà di applicare il canone ricognitorio inteso come corrispettivo del godimento del bene pubblico determinandone l'ammontare su criteri quali:

- *la ubicazione dell'area oggetto di occupazione;*
- *i prevedibili benefici economici conseguenti alla concessione;*
- *l'incidenza della tassa di occupazione.*

Art. 34 Ulteriori requisiti

La concessione dovrà inoltre prevedere i seguenti requisiti:

- a) *La durata della concessione, di norma non è superiore a sei anni. Qualora l'Amministrazione ne ravvisi, con determinazione motivata, l'opportunità, in considerazioni particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni anche nell'ipotesi in cui si imponga al concessionario l'obbligo di eseguire opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, con contestuale indicazione del termine entro il quale tali opere devono essere ultimate.*
- b) *Per gli anni successivi al primo l'ammontare del canone è adeguato in proporzione diretta alla variazione accertata dall'ISTAT dell'ammontare dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.*
- c) *Nel provvedimento di concessione sono indicate le misure per la tutela dei beni.*
- d) *La sub-concessione totale o parziale del bene oggetto della concessione comporta la decadenza della concessione stessa.*
- e) *L'Amministrazione può procedere, con il rispetto del termine di preavviso pari a sei mesi alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso per le eventuali migliorie previamente concordate ed apportate.*
- f) *Allo scadere della concessione le addizioni e le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.*
- g) *A garanzia degli obblighi assunti dal concessionario, è previsto il versamento di cauzione il cui importo non può comunque essere inferiore a due annualità di canone.*



- h) La violazione degli obblighi del rapporto di concessione comporta la revoca della concessione stessa.*

2.3. - LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO

Art. 35 Elementi generali

La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978 n.392 e dell'art.11 del D.L. 11 luglio 1992 n.333, convertito nella legge 8 agosto 1992 n.359.

L'Amministrazione effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne la utilizzazione.

Individua pertanto:

- a) gli alloggi destinati ad uso abitativo;*
- b) gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi, etc.);*
- c) gli immobili destinati o destinabili ad uso uffici pubblici.*

Gli alloggi nella disponibilità dell'Amministrazione, di cui alla lettera a), vengono locati secondo la disciplina contenuta nel regolamento esistente dell'Ufficio Case dell'Amministrazione Comunale.

Per gli immobili di cui alle lettere b) e c), responsabile del procedimento di locazione è il Dirigente preposto ai Servizi Finanziari.

Art. 36 Instaurazione del rapporto di locazione

Il rapporto concessorio si instaura:

- a) a seguito di richiesta di altri Enti pubblici;*
- b) a seguito di iniziativa dell'Amministrazione che può anche essere attivata da privati;*
- c) in base a richiesta di rinnovo dell'attuale concessionario;*

Art. 37 Locazione su iniziativa dell'Ente

La decisione di gestire i beni del demanio o del patrimonio disponibile nella forma della locazione è assunta con propria delibera dalla Giunta Comunale.

Responsabile dei procedimenti in materia di locazione degli immobili di cui al precedente capoverso è Il Dirigente dei Servizi Finanziari o suo delegato

Art. 38 La determinazione del canone

La valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:



- *sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;*
- *con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;*
- *sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.*

Art. 39 Individuazione del locatario

Il responsabile del procedimento individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- a) *esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di locazione fissato dall'ufficio) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;*
- b) *sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:*
 - *miglioramento del prezzo a base di gara;*
 - *valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della locazione.*

Art. 40 Ulteriori requisiti

Il contratto di locazione di beni patrimoniali deve essere redatto in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) *La durata del contratto non deve eccedere il termine di sei anni eventualmente rinnovabili*
- b) *Per gli anni successivi al primo l'ammontare del canone è adeguato in proporzione diretta alla variazione accertata dall'ISTAT dell'ammontare dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.*
- c) *Previsione del divieto di sub-locare l'immobile.*
- d) *Previsione dell'acquisizione a titolo gratuito delle addizioni e delle migliorie apportate all'immobile alla proprietà del Comune, allo scadere della locazione.*
- e) *Riserva per l'Amministrazione del diritto di recesso in caso di sopravvenienza di carattere governativo, da comunicarsi al conduttore con un preavviso non inferiore a sei mesi.*
- f) *Versamento di una cauzione pari ad una annualità di canone per i contratti oltre i sei anni.*

Ai contratti di cui al presente articolo si applicano, per quanto non diversamente disposto dal presente regolamento e nelle misure in cui siano compatibili con la disciplina speciale regolatrice della materia, le vigenti norme di diritto comune.



Art. 41 Deroghe

Nel caso in cui si verifichi una delle condizioni di seguito elencate:

- *immobili di modestissima consistenza sia in termini volumetrici o di superficie che di valore economico;*
- *immobili per cui esiste oggettivamente un unico potenziale acquirente*
- *immobili già oggetto di istruttoria al momento della emanazione del presente Regolamento a condizione che il contratto venga stipulato entro e non oltre mesi sei dalla entrata in vigore dello stesso.*

previa autorizzazione della Giunta Comunale, il responsabile del procedimento potrà utilizzare per l'individuazione dell'acquirente, del concessionario o del locatario, il metodo della trattativa diretta.

Art. 42 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per 15 gg. all'albo pretorio dell'Ente, a seguito dell'esecutività dell'atto deliberativo di approvazione.