COMUNE DI TRIBANO

Provincia di Padova

REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TRIBANO

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.14 DEL 30.03.2020

NORME GENERALI

Art. 1	Finalità	Pag.4
Art. 2	Beni vincolati	Pag.4
Art. 3	Stima dei beni e stato degli immobili oggetto di alienazione	Pag.5

PARTE PRIMA

ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DEI BENI IMMOBILI

TITOLO I - ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 4	Programma di alienazione	Pag.6
Art. 5	Beni vincolati	Pag.6
Art. 6	Stima dei beni e stato degli immobili oggetto di alienazione	Pag.7
Art. 7	Procedure di vendita	Pag.8
Art. 8	Asta pubblica	Pag.9
Art. 9	Trattativa privata	Pag.12
Art.10	Trattativa privata diretta con unico contraente	Pag.12
Art 11	Diritto di prelazione	Pag.14
Art.12	Contratto di permuta	Pag.14
Art 13	Stipulazione del contratto	Pag.15
Art 14	Prezzo di acquisto	Pag.l 6

TITOLO II – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Art. 15	Acquisizioni	Pag.17

PARTE SECONDA
LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

TITOLO I - DISPOSIZIONI DI GESTIONE GENERALI

Art. 16	Principi generali	Pag.19
Art. 17	Modalità di assegnazione immobili del patrimonio disponibile	Pag.19
Art. 18	Durata e registrazione del contratto	Pag.21
Art. 19	Determinazione del canone	Pag.21
Art. 20	Determinazione del canone agevolato	Pag.22
Art. 21	Obblighi a carico dell'assegnatario	Pag.23
Art. 22	Responsabilità dell'assegnatario	Pag.23
Art. 23	Forma del contratto	Pag.24
Art. 24	Consegna e rilascio dell'immobile	Pag.24

TITOLO II - COMODATO

Art. 25	Comodato d'uso	Pag.24

TITOLO III - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI

PARTE TERZA
NORME FINALI

Art. 26	Contratti ad effetti obbligatori passivi	Pag.25
Art. 27	Requisiti morali dei contraenti	Pag.26
Art. 28	Decorrenza e norme transitorie	Pag.27
Art. 29	Norme di rinvio	Pag.27

NORME GENERALI

Art. 1 — Finalità

1. Con il presente regolamento il Comune di Tribano (*di seguito Comune*) disciplina le alienazioni, le acquisizioni e le valorizzazioni mediante concessioni e la gestione del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, e dell'art. 58 del D.lgs.25 giugno 2008 n. 112, successivamente convertito in 1. 6 agosto 2008, n. 133, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art.1, della Legge 07.08.1990, n.241 e ss.mm.ii., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Art. 2 — Classificazione dei beni immobili del Comune

1. I beni immobili di proprietà del Comune sono classificabili, secondo le norme dell'art.822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.

2. Fanno parte dei beni demaniali quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili.

3. Sono beni patrimoniali indisponibili quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali del Comune. Possono essere alienati, purché ciò non ne comporti la sottrazione alla loro destinazione pubblica.

4. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come la concessione amministrativa che mantiene al Comune una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.

5. Sono beni patrimoniali disponibili quei beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dal Comune in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente o iniziative di sviluppo territoriale coerenti con le finalità generali dell'Ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento.

Art. 3 — Piano di valorizzazione e alienazione

1. Il piano contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, viene predisposto ed aggiornato

annualmente ed allegato al Documento unico di programmazione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare. Per gli immobili da valorizzare il Consiglio approva contestualmente le linee guida per la redazione del progetto di valorizzazione.

2. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storica-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

3. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio informatico dell'Ente.

4. Nel piano devono essere indicati il termine di validità del programma stesso e la descrizione delle caratteristiche principali degli immobili (ubicazione, consistenza, dati catastali, destinazione urbanistica, valore del bene, altri elementi rilevanti per l'alienazione come, ad esempio, la verifica dell'interesse culturale ex d.lgs. 42/2004).

5. I beni inclusi nel piano possono essere oggetto di:

a) alienazione;

b) locazione;

c) comodato;

d) concessione, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 20 anni, ai fini della riqualificazione e conversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività a servizio dei cittadini;

e) affidamento "in concessione a terzi" ai sensi dell'art. 164 e seguenti del Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 50/2016;

g) alienazione con sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ai sensi dell'art. 191, "Cessione di immobili in cambio di opere" del Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 50/2016;

6. Il suddetto piano può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio Comunale

7. Contro l'iscrizione di un bene negli elenchi di immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione.

PARTE PRIMA - ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DEI BENI

IMM0BILI

TITOLO I - ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 4 — Programma di alienazione

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito dalla Legge 06.08.2008, n.133 e ss.mm.ii, si individuano annualmente i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e di alienazione. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annuale e pluriennale.

2. Per l'alienazione dei reliquati stradali o piccole porzioni di terreni non è necessaria la puntuale individuazione e valutazione economica dei singoli cespiti da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, della volontà di dismissione dei beni appartenenti a detta categoria, accompagnata da una stima sommaria del conseguente presunto introito complessivo.

Art. 5 — Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo;

2. Per i beni d'interesse culturale devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita da parte della competente Autorità;

Art. 6 — Stima dei beni e stato degli immobili oggetto di alienazione

1. Il valore base per l'alienazione dell'immobile è determinato mediante apposita perizia estimativa, che potrà essere asseverata o giurata, se ritenuto necessario, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare;

2. La stima dei beni immobili è redatta a cura dell'Ufficio competente;

3. Per la stima dei beni immobili, ci si può anche avvalere dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate, sulla base di appositi accordi di collaborazione;

4. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

5. La perizia estimativa deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:

a) una relazione tecnico — descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata dalle planimetrie e dai dati catastali;

b) la destinazione dell'immobile;

c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;

d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;

e) la precisazione se il bene è vincolato, in quanto storico, artistico, architettonico, ecc.

6. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'ente proprietario negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo.

7. Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall'ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute del Comune che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza per il Comune.

8. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di dodici mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno deve essere redatta, comunque, una nuova stima.

Art 7 — Procedure di vendita

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata;

c) trattativa diretta con unico contraente;

d) permuta.

2. Il Responsabile del Servizio competente avvia la procedura di alienazione, adottando apposito atto, con il quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità.

3. Il Comune ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del rogito, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.

4. Salvo quanto diversamente stabilito, i beni vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote,

apparenti e non apparenti, o, comunque, aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare, con tutti i diritti, azioni, oneri quali del Comune posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con libertà da ipoteche.

5. Il Comune non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del codice civile).

Art 8 - Asta pubblica

1. La vendita dei beni consegue di norma all'esperimento di un'asta pubblica.

2. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:

- la descrizione del bene;
- il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
- le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
- l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- il responsabile del procedimento;
- l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
- i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
- ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.

3. L'avviso d'asta pubblica è pubblicato in forma integrale sul sito web e sull'Albo pretorio online del Comune. Inoltre, l'avviso d'asta è pubblicato, per estratto, sul BUR. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione ad alienare, tenendo conto dell'effettiva loro diffusione e capacità di raggiungere i potenziali acquirenti. La pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica non può essere inferiore a 30 giorni naturali e consecutivi.

4. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n.827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta.

5. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

6. Per partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, mediante fidejussione bancaria o assicurativa.

7. Il suddetto deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, viene trattenuto, a garanzia delle obbligazioni assunte con l'offerta sino alla stipulazione del contratto. Dopo l'aggiudicazione definitiva saranno restituite o svincolate le cauzioni prestate dagli

offerenti non aggiudicatari. I depositi cauzionali saranno restituiti senza alcun riconoscimento di spese o interessi.

8. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

9. L'apertura delle buste è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine fissato nell'avviso d'asta pubblica per la presentazione delle offerte, e costituita dal Responsabile del servizio competente, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i dipendenti in servizio presso l'Ente.
10. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.

11. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.

12. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo a base d'asta, se previsto nell'avviso d'asta pubblica.

13. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.

14. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.

15. Oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:

- coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
- i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

16. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:

- che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- non contenute in plico chiuso e sigillato;
- non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;

- prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;
- presentate da procuratore speciale che non alleghi la procura notarile in originale o autenticata da Notaio;
- per persone da nominare;
- espresse in modo condizionato;
- con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
- in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese di istruttoria e di pubblicità, se dovute e previste nell'avviso d'asta.

17. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più imprese, queste si intendono solidamente obbligate.

18. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

19. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

20. Delle operazioni di gara viene redatto verbale che, tuttavia, non costituisce titolo valido per il trasferimento di proprietà del bene. Il passaggio di proprietà del bene avviene, a seguito di aggiudicazione definitiva, con la stipulazione del contratto.

21. Conclusa l'asta, l'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposito atto del Responsabile del Servizio competente.

22. La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito del Comune ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.

23. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue dalla stipulazione del contratto.

24. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.

25. Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta, può esser disposto un ulteriore esperimento di procedura d'offerta al pubblico, con riduzione del prezzo di alienazione nei limiti che verranno indicati nell'avviso; in ogni caso, la riduzione del prezzo di alienazione non può superare la percentuale massima del 10% corrispondente alla riconosciuta alea estimativa.

26. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 15 giorni naturali e consecutivi e si può procedere ad un'ulteriore asta in cui potranno essere accettate — in deroga a quanto previsto dal presente articolo - offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

Art 9 — Trattativa privata

1. Si può procedere all'alienazione del bene immobiliare mediante trattativa privata dopo l'espletamento di almeno due aste andate deserte.

2. Quando la trattativa privata segue l'effettuazione di aste deserte, il prezzo base dell'alienazione non può essere variato rispetto a quello posto a base dell'ultima asta deserta.

3. Si può direttamente procedere all'alienazione di beni il cui prezzo stimato non sia superiore ad Euro 20.000,00 e che per l'ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per pochi soggetti determinati, indicendo la procedura della trattativa privata, mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico, finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita, sul sito web e sull'Albo Pretorio online del Comune, per almeno 20 giorni naturali e consecutivi.

4. In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano gli interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva la facoltà del Comune di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente o di trattare direttamente con il migliore offerente, condizioni d'offerta migliorative.

5. Si applicano, per la Commissione di gara, per la cauzione e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 8.

6. In presenza di una sola manifestazione di interesse, si procede a trattativa privata diretta, salva la facoltà di non aggiudicare in caso l'offerta venisse ritenuta non soddisfacente.

7. Se non perviene alcuna manifestazione di interesse a partecipare alla trattativa privata, il Comune può invitare direttamente soggetti di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Art 10 — Trattativa privata diretta con unico contraente

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'ente, di incentivare le attività che promuovono lo sviluppo economico e sociale del territorio nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile, è ammessa la vendita attraverso la trattativa privata diretta con un solo soggetto, anche ad iniziativa privata, nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di amministrazioni pubbliche da adibire a sedi istituzionali ovvero a favore di enti morali o associazioni no profit, con finalità sociali e/o di pubblico interesse (socio-assistenziali, culturali, ricreative, sportive) che intendono utilizzare l'immobile per lo svolgimento di attività di pubblico interesse; in tali ipotesi, il contratto dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile della durata almeno ventennale;

b) alienazione di beni immobili a favore di società controllate o consorzi di diritto pubblico, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;

c) alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un unico soggetto;

d) alienazione di beni finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali o per un più generale interesse pubblico;

e) alienazione di beni compresi in un comparto in cui la proprietà sia ripartita con un unico altro soggetto, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 70% della superficie totale. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi il Comune detenga, in ogni caso, una quota di superficie pari o inferiore al 30%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;

f) nell'ambito delle procedure di gara per l'esecuzione di lavori pubblici, quando il bando di gara prevede il trasferimento all'appaltatore di beni immobili appartenenti al Comune che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto d'appalto.

2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti.
3. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 1.000,00. = con le modalità indicate dall'Ente. Detto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dal Comune o non esegua, nei termini ivi previsti o, comunque, stabiliti dal Comune gli adempimenti a suo carico;
4. La suddetta offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 giorni dalla sua presentazione, mentre il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere, in ogni momento fino al rogito, dalle trattative, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.
5. La presentazione della suddetta offerta non costituisce diritto di prelazione.

Art 11 - Diritto di prelazione

1. Il Comune riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di stima (determinato ai sensi del precedente articolo 6), ai soggetti che si trovano nella detenzione dei beni immobili oggetto di - alienazione - titolari di contratti di concessione, locazione, comodato, affitto rustico, stipulati con il Comune, a condizione che, per i contratti al

titolo oneroso, siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.

2. Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo pec o raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo pec o raccomandata con avviso di ricevimento entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune, e contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10 % del prezzo di alienazione.

3. Il titolare del diritto di prelazioni non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.

4. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

Art 12 - Contratto di permuta

1. Si può procedere alla permuta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali del Comune o siano connessi alla realizzazione di piani e progetti approvati dai competenti organi del Comune.

2. L'unità, oggetto di permuta se non già compresa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, dovrà essere autorizzata dal Consiglio.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte del Comune del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta.

4. La permuta degli immobili è basata su una stima dei beni, redatta ai sensi dell'art.6 e può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro, previa valutazione della convenienza dell'operazione, rispetto ad altre soluzioni alternative.

Art. 13 — Stipulazione del contratto

1. Il Comune dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva.

2. Il contratto è stipulato nel più breve tempo possibile dall'aggiudicazione definitiva e, comunque, entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore.

3. I termini indicati al comma 2, potranno essere prorogati una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

4. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 2 per la stipulazione del contratto, l'aggiudicatario non si presenta, il Comune, in mancanza di una valida motivazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera il deposito cauzionale, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni. In questo caso, si dovrà procedere all'espletamento di una nuova asta pubblica, secondo le modalità previste nel caso di asta deserta, assumendo come base d'asta il prezzo di aggiudicazione.

5. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

6. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone di locazione o indennità d'uso.

7. Salvo diversamente stabilito dalla legge, sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e conseguenti spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti ed eventuali aggiornamenti catastali da eseguirsi).

8. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

Art 14 — Prezzo di acquisto

1. Il prezzo di acquisto, sommate le spese contrattuali, deve essere versato integralmente in un'unica soluzione, salvo diverso e motivato accordo tra le parti.

2. Il pagamento del prezzo di acquisto, salvo diverso accordo tra le parti, deve essere effettuato entro la data fissata per il rogito e, comunque, entro il termine comunicato dal Comune all'aggiudicatario, mediante bonifico bancario, sul conto corrente bancario intestato al Comune;

3. Dell'avvenuto pagamento del corrispettivo o del relativo rilascio della quietanza sarà dato atto nel contratto definitivo di compravendita dell'immobile, con contestuale dichiarazione dell'acquirente di rinuncia a qualsiasi rivalsa o pretesa nei confronti del Comune per il versamento di tali somme, ivi inclusa quelle per eventuali ritardi subiti da chi asserisce essere titolare di un diritto di prelazione legale.

4. Il Comune non riconosce provvigioni ad alcuno per le compravendite del proprio patrimonio immobiliare.

5. Il mancato pagamento del prezzo di acquisto entro il termine stabilito o la mancata effettuazione di ulteriori incombenze di competenza dell'aggiudicatario comportano l'incameramento della cauzione costituita a garanzia dell'offerta e la decadenza dell'aggiudicazione definitiva, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

TITOLO II - ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Art. 15 — Acquisizioni immobiliari

1. Gli immobili funzionali e necessari alle finalità del Comune, ove si riscontri specifica carenza del patrimonio immobiliare, possono essere oggetto di acquisto o permute sul mercato immobiliare, comunque ricorrendo i casi contemplati all'art. 12 comma 1-ter del D.L.98/11.

2. All'acquisto di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico. Si procede mediante trattativa privata diretta, qualora l'acquisizione avvenga in conseguenza dell'esercizio da parte del Comune del diritto di opzione all'acquisto previsto in uno specifico contratto di locazione passiva o qualora il bene da acquistare è di proprietà di un altro ente pubblico.

3. Gli immobili devono essere valutati in base ai seguenti criteri, nell'ordine di prevalenza indicato nell'avviso pubblico, tenuto conto della particolare destinazione e funzione specifica dell'immobile:

- ubicazione (centralità, raggiungibilità con mezzi pubblici, parcheggi, edifici limitrofi e contesto ambientale);
- tipologia strutturale ed architettonica;
- stato di conservazione e manutenzione;
- idoneità, (agibilità, accessibilità, vie di esodo, accessori, rifiniture e tecnica degli impianti, superamento barriere architettoniche, classificazione energetica);
- tempi di consegna dell'immobile e fruibilità dell'immobile;
- facilità di controllo (vigilanza e guardiania degli accessi);
- prezzo.

4. Le offerte di vendita degli immobili pervenute, nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso, pubblico vengono descritte in apposito verbale redatto da una Commissione costituita da un Responsabile del Servizio in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i dipendenti in servizio presso l'ente.

5. Gli immobili offerti in vendita vengono visionati dalla Commissione che redige apposito verbale di sopralluogo ed una relazione per la valutazione delle caratteristiche degli immobili.

6. Le proposte che conseguono i punteggi più elevati vengono individuate quali le più idonee alle esigenze dell'Ente. In particolare, la Commissione, in caso di pluralità di offerte idonee, dovrà indicarne nella relazione finale almeno due tra quelle che hanno conseguito i punteggi più elevati.

7. Il verbale contenente la relazione finale della Commissione viene trasmesso al Servizio Patrimonio per la valutazione della congruità del prezzo, effettuata tramite perizia di stima.

8. Per la valutazione della congruità del prezzo, in casi di particolare complessità dell’attività di valutazione il Comune può avvalersi dei tecnici dell’Agenzia delle entrate, mediante apposito accordo di collaborazione, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni qualificati.

9. Qualora il valore stimato ai sensi dei commi precedenti sia inferiore a quello richiesto, tale circostanza viene comunicata ai proprietari degli immobili al fine di conoscere la loro disponibilità alla vendita degli immobili per l'importo stimato.

10. In caso di congruità dell'importo richiesto ovvero in caso di disponibilità alla vendita per l'importo stimato, l'acquisto dell'immobile così individuato è autorizzato dal Consiglio Comunale, con propria deliberazione.

11. Le proposte di vendita formulate da parte dell'offerente sono immediatamente vincolanti per quest'ultimo, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue al provvedimento consiliare con il quale si approva definitivamente l'acquisto del bene.

12. Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione, sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.

13. Qualora il Comune partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Responsabile dell'Area competente, delegato ed autorizzato alla partecipazione dal Consiglio Comunale, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nel provvedimento consiliare.

14. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto. Qualora la sussistenza di vincoli emerga successivamente alla deliberazione di acquisto, il Consiglio delibera nel merito, con proprio diverso e motivato atto, dando indicazioni operative per il proseguimento del procedimento di acquisto.

PARTE SECONDA:
LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE TITOLO I

DISPOSIZIONI DI GESTIONE GENERALE

Art. 16 - Principi generali

1. La gestione del patrimonio immobiliare dell'ente è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse e della loro funzionalità a iniziative e progetti finalizzati allo sviluppo del territorio ed al benessere della cittadinanza.
2. Gli immobili del Comune sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
3. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati per conseguire un'entrata economica o per il conseguimento di finalità di sviluppo territoriale e benessere sociale.
4. L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti sia dal titolo III del libro IV del Codice Civile sia da leggi specifiche di settore, e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt.1571 e segg. del Codice Civile, Legge 27.07.1978, n.392 e ss.mm.ii., Legge 09.12.1998, n.431 e ss.mm.ii.);

- Contratto di affitto (artt.1615 e segg. del Codice Civile e Legge 03.05.1982, n. 203 e ss.mm.ii.);

- Comodato (artt. 1803 e segg. del Codice Civile).

5. Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978 n. 392 e s.m.i.

Art. 17 - Modalità di assegnazione immobili del patrimonio disponibile

1. Per 1'assegnazione di immobili del patrimonio disponibile, il Comune bandisce un'asta pubblica, aggiudicando la gara alla migliore offerta in aumento rispetto al canone stabilito secondo i criteri stabiliti nel presente Regolamento, che costituisce la base d'asta.

2. Gli avvisi degli incanti sono resi noti mediante pubblicazione integrale sul sito internet e sull'Albo Pretorio on-line del Comune per almeno 30 giorni consecutivi. Gli avvisi integrali sono inviati anche ai Comuni ove sono ubicati gli immobili da concedere in locazione per la pubblicazione sui loro Albi Pretori online. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione di indizione della procedura di assegnazione.

3. Si applicano, per la Commissione di gara e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 8.

4. All'atto della partecipazione alla procedura di assegnazione, si dovrà versare la somma pari a due mensilità a garanzia dei propri adempimenti. Tale somma verrà considerata come deposito cauzionale all'atto della stipula del contratto di locazione e, salvo inadempimenti, sarà restituita al termine del contratto medesimo. In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, tale somma non sarà restituita.

5. Si può procedere a trattativa privata, quando: è andata deserta la procedura dell'asta pubblica;

6. Ai soggetti morosi nei confronti del Comune è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili sino a estinzione del debito.

Art. 18 — Durata e registrazione del contratto

1. I contratti di locazione e di affitto avranno una durata pari a quella prevista dalla specifica normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile.

2. I suddetti contratti, in ogni caso, non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione e/o la solvenza.

3. Salvo diversamente pattuito tra le parti, le spese di registrazione sono ripartite in uguale misura tra il Comune e la controparte.

Art. 19 — Determinazione del canone

1. Il canone per la cessione in uso degli immobili del patrimonio disponibile del Comune è determinato da una perizia di stima redatta dal Responsabile del Servizio

Patrimonio, sulla base dei valori correnti di mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso.

2. La determinazione del canone può essere definita dall'Agenzia delle Entrate e/o del Demanio, mediante sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione.

3. Il canone è adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alla specifica tipologia di contratto ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.

Art. 20 - Determinazione del canone agevolato

1. Per gli immobili assegnati in uso per finalità di interesse ad enti del terzo settore, il valore corrente di mercato, è corretto applicando le percentuali di riduzione di cui al comma 5 del presente articolo.

2. Potranno essere ammesse alla riduzione rispetto al canone di mercato le seguenti categorie di soggetti:

– 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 fini di lucro;

– Enti, Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile desumere l'assenza di finalità lucrative

– Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale, senza fini di lucro;

3. I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

– attività di assistenza sociale e socio-sanitaria;

- attività di tutela dell'ambiente;

- attività di protezione civile;

– attività educativa;

- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;

- attività culturali o scientifiche;

4. Ai fini della riduzione del canone i soggetti dovranno presentare un progetto valutato d’interesse per la comunità locale che comprovi la diretta ricaduta positiva per i cittadini.

5. Il canone può essere ridotto fino al 50% rispetto a quello di mercato.

6. L'effettiva determinazione del canone agevolato nei limiti percentuali sopra stabiliti sarà effettuata dal Servizio Patrimonio: il canone di mercato sarà determinato mediante la compilazione in un'apposita tabella applicando i parametri che tengono conto dell'ubicazione e consistenza dell'immobile e stato di vetustà.

7. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per la realizzazione del progetto, fermo restando il canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto (es. esercizio di somministrazione alimenti e bevande non esclusivamente rivolto agli associati ed esteso chiunque).

8. In caso di applicazione di un canone agevolato, dovranno essere comunque coperti dall'assegnatario oltre ai costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti alle utenze ed alle spese contrattuali.

9. Il presente articolo si riconducono alla disciplina dell'art. 12 della Legge n. 241/90 e s.m.i. con obblighi di pubblicazione e trasparenza.

Art. 21 — Obblighi a carico dell'assegnatario

1. Le spese di gestione (sorveglianza, pulizia, custodia dell'immobile), per le utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento, telefono, ecc.), per la tariffa smaltimento rifiuti ed altre imposte e tasse dovute per legge, nonché le eventuali spese condominiali e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico dell'assegnatario del bene.

2. L'assegnatario di un fabbricato del Comune voltura i contratti di utenze di energia elettrica, gas, acqua nonché telefoniche e si assume ogni onere amministrativo e di esercizio. Qualora vi siano spazi comuni o in caso di impossibilità di separazione di impianti di rete (energia elettrica, idrica, gas, riscaldamento, telefonia) a servizio di spazi occupati da diversi utenti, il Responsabile del servizio competente alla gestione del patrimonio immobiliare dell'ente stabilisce, ove necessario, mediante un piano di riparto, la suddivisione delle spese tra i diversi utenti, sulla base di tabelle millesimali o, in alternativa, sulla base del criterio dei metri quadrati/metri cubi occupati.

Art. 22 — Responsabilità dell'assegnatario

1. L'assegnatario di bene immobile risponde dei danni da chiunque causati agli immobili, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi del bene assegnato, inoltre, solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso dell'uso dell'immobile e/o delle attività ivi svolte.

2. Salvo per quanto attiene all'uso abitativo, a garanzia dei diritti patrimoniali del Comune per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene, l'assegnatario è tenuto a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione iscritta all'Albo Nazionale, adeguate polizze assicurative contro i danni causati alle strutture nonché per responsabilità civile verso terzi, per un massimale stabilito in relazione al valore della struttura assegnata. Una copia delle polizze deve essere consegnata al Settore Patrimonio.

Art. 23 — Forma del contratto

1. Salvo diversamente stabilito dalla normativa vigente o pattuito tra le parti, i contratti di gestione del patrimonio immobiliare, disciplinati dalla seconda parte del presente Regolamento sono stipulati nella forma della scrittura privata, a seguito di apposita determinazione del Responsabile del Servizio competente che ne approva lo schema e le condizioni generali.

Art. 24 — Consegna e rilascio dell'immobile

1. La consegna ed il rilascio dell'immobile oggetto di assegnazione devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipulazione del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio. In mancanza di rilievi, l'immobile si riterrà consegnato nelle dovute condizioni.

3. Alla scadenza naturale o anticipata del contratto deve avvenire l'atto di riconsegna dell'immobile, libero da cose e persone ed in buono stato d'uso e manutentivo, da parte dell'assegnatario. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e conservazione di tutti i beni concessi, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna. Ogni danno accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento. Non è considerato danno il normale deterioramento d'uso.

TITOLO II – CONCESSIONE GRATUITA O COMODATO

Art. 25 — CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI, ORGANISMI SENZA FINE DI LUCRO, ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO

1. La concessione gratuita del patrimonio indisponibile o il comodato gratuito di aree e beni immobiliari del patrimonio disponibile può avvenire nei riguardi di Associazioni e/o altri organismi, non aventi fine di lucro, come Associazioni di Volontariato (L. 266/1991), Fondazioni, Soggetti istituzionali per finalità di natura sportiva, ricreativa, sociale, servizi locali, turistica, culturale, educativa, di solidarietà, di sicurezza e di assistenza
.
2. La concessione o il contratto di comodato devono corrispondere ad un preciso progetto valutato di interesse per la Comunità Locale.

3. La concessione o il comodato possono avere per oggetto e prevedere forme di partenariato fra il Comune e l'Associazione per la crescita dei servizi ai cittadini, sul territorio comunale, secondo le finalità ed i requisiti richiesti per la sussidiarietà orizzontale e richiamati dall'art. 13 del TUEL 267/2000, con soluzioni organizzative e gestionali, purché destinate alla valorizzazione del bene in uso, allo sviluppo, incremento, crescita degli ambiti di interesse locale con riferimento alla popolazione, alle famiglie, ai ragazzi, a categorie di cittadini di più ampia sensibilità, al territorio ed alle tradizioni locali.

4. Ai fini dell'avvio della procedura la giunta individua le aree e/o i beni immobiliari del patrimonio indisponibile o disponibile da assegnare ai fini del presente articolo fissando gli elementi essenziali del contratto.

5. L'iter amministrativo prende avvio con apposito avviso di manifestazione di interesse da redigere da parte dell'Ufficio competente per materia, contenente i criteri di individuazione della Associazione o altro soggetto rispetto agli ambiti specifici di intervento, e la valorizzazione sulla base di specifico progetto dal quale si possa evincere l'interesse pubblico perseguito. L'iter si conclude con l'individuazione dell'associazione che ha presentato il miglior progetto.

6. L'avviso di cui al comma precedente verrà pubblicato ogni qualvolta si renderanno disponibili gli immobili da dare in concessione secondo gli indirizzi dell'Amministrazione.

7. I criteri per l'individuazione comparativa del soggetto cui affidare in concessione o in comodato il bene sono i seguenti:

- Rilevanza del progetto di attività che l’associazione intende realizzare e la sua finalità al perseguimento dell'interesse pubblico;
- Valutazione delle ricadute delle attività sulla comunità locale
- Il radicamento sul territorio comunale e la rilevanza dell’attività svolta sullo stesso;
- Il carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale è richiesta l'assegnazione, anche con riferimento a progetti di interesse a livello di Federazioni nazionali, regionali, adesioni a soggetti che operano per finalità di interesse pubblico generale riconosciuti sull'intero territorio nazionale o sovranazionale;

8. Il presente articolo si riconducono alla disciplina dell’art. 12 della Legge n. 241/90 e s.m.i. con obblighi di pubblicazione e trasparenza.

TITOLO III - CONTRATTl AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI

Art. 26 — Contratti ad effetti obbligatori passivi

1. Qualora, a seguito di verifica preventiva dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà, occorra reperire sul mercato immobiliare immobili da destinare o all'attività istituzionale o agli obblighi di legge in capo al Comune, possono essere stipulati contratti di locazione e di affitto passivi.

2. Alla locazione di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico che descrive tutte le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.

3. Si procede mediante trattativa privata diretta nel caso di rinnovo di un contratto di locazione passiva scaduto, qualora ricorrano particolari e speciali circostanze che rendono necessaria la prosecuzione del rapporto negoziale, o nel caso in cui il bene da locare è di proprietà di un altro ente pubblico

4. I criteri per l'attribuzione dei punteggi sono predeterminati e approvati con apposito provvedimento.

5. Le offerte di immobili, pervenute nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico, vengono valutate da una Commissione, nominata successivamente alla data fissata $_{v}$ale scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di cui fanno parte un Responsabile di servizio dell’ente con funzioni di Presidente e due Commissari, scelti tra i dipendenti in servizio presso l’ente.

6. Si applicano, per la procedura di assegnazione, le norme stabilite nel presente Regolamento, per gli acquisti immobiliari, per quanto compatibili.

7. I beni da prendere in locazione dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto.

PARTE TERZA - NORME FINALI

Art. 27 — Requisiti morali dei contraenti

1. Oltre agli eventuali requisiti specifici previsti ed evidenziati nel relativo avviso d'asta pubblica, il contraente selezionato per la vendita o l'assegnazione in uso, a titolo oneroso o gratuito, di beni patrimoniali, mediante le procedure previste nel presente Regolamento, non deve:

- trovarsi (il richiedente e i propri familiari conviventi, se trattasi di persona fisica; il rappresentante legale e gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se trattasi di persona giuridica) in alcuna delle cause di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- avere liti pendenti con il Comune
- trovarsi in situazioni di morosità nei confronti del Comune nel pagamento di canoni e/o altre spese dovute a rimborso (utenze, imposte, tasse, ecc.), in caso già assegnatario di immobile del Comune a titolo oneroso.

Art. 28 - Decorrenza e norme transitorie

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo.

Art. 29 - Norme di rinvio

1. Per la gestione del demanio stradale, valgono le norme del Codice della Strada Dlgs. 285/92, al suo regolamento di attuazione approvato con Dpr 495/1992 e al regolamento per le autorizzazioni e concessioni per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

2. Le norme contenute nel presente Regolamento non trovano applicazione per la gestione delle sale di proprietà del Comune nonché per la concessione di impianti sportivi e di spazi scolastici in orario extra didattico, per i quali si rinvia ad appositi regolamenti.

3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si rinvia a quanto previsto in materia dal Codice Civile e dalle leggi di settore nonché ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.