



COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO
(Provincia di Savona)

Ufficio Segreteria – tel. 0182/972210 – fax 0182/941870 – e-mail
segreteria@borghettosantospirito.gov.it

**REGOLAMENTO PER LA
VALORIZZAZIONE E L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE**

INDICE

SEZIONE I[^]

ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Tipologia dei beni immobili affidabili in uso a terzi
- Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili
- Art. 4 - Assegnatari dei beni immobili
- Art. 5 - Criteri e procedimento d'assegnazione per finalità private
- Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione in uso per attività di interesse generale
- Art. 7 - Requisiti per l'assegnazione in uso per attività di interesse generale
- Art. 8 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti di affitto o locazione degli immobili comunali
- Art. 9 - Criteri di riduzione del canone per attività rilevanti per fini di interesse generale
- Art. 10 - Durata
- Art. 11 - Esercizio del diritto di prelazione
- Art. 12 - Obblighi dell'affidatario
- Art. 13 - Risoluzione e recesso per i contratti di affitto/locazione ed accertamenti del Comune
- Art. 14 - Lavori di manutenzione
- Art. 15 - Cessazione del rapporto
- Art. 16 - Concessione temporanea di aree destinate a verde pubblico
- Art. 17 - Disciplina dei rapporti in corso
- Art. 18 - Norma finale

SEZIONE II[^]

ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

- Art. 19 - Finalità ed oggetto
- Art. 20 - Beni alienabili
- Art. 21 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 22 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare
- Art. 23 - Autorizzazione all'alienazione
- Art. 24 - Modalità di alienazione degli immobili
- Art. 25 - Prezzo di vendita
- Art. 26 - Procedure di alienazione

- Art. 27 - Asta Pubblica**
- Art. 28 - Asta pubblica – Offerte**
- Art. 29 - Aste deserte**
- Art. 30 - Cauzione**
- Art. 31 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa**
- Art. 32 - Trattativa privata diretta**
- Art. 33 - Fondi interclusi**
- Art. 34 - Permuta**
- Art. 35 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**
- Art. 36 - La stipulazione del contratto di vendita o permuta**
- Art. 37 - Garanzie**
- Art. 38 - Diritto di prelazione**
- Art. 39 - Divieto speciale di comprare**
- Art. 40 - Pubblicità delle aste**
- Art. 41 - Determinazioni di vendita**
- Art. 42 - Norma finale.**

SEZIONE I –

ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA’ COMUNALE.

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all’Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di comodato.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l’imparzialità dell’azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Art. 2 - Tipologia dei beni immobili affidabili in uso a terzi

1. Il Comune di Borghetto Santo Spirito è titolare di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

- **beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso *iure privatorum*, cioè in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile e leggi collegate. Essi pur non qualificabili come beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico producono un reddito destinato a finalità pubbliche;
- **beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c.. Essi sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all’art. 828 del Codice Civile, nel rispetto delle norme particolari che ne regolano l’uso stesso. Normalmente l’utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa;
- **beni del demanio comunale**, destinati per loro natura o a seguito di classificazione a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Sono beni inalienabili e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l’interesse pubblico, l’uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l’eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.

2. Le disposizioni del presente Regolamento riguardano esclusivamente la concessione in uso a terzi dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, nonché delle aree destinate a verde pubblico. Sono esclusi dall’applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i restanti beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile e quelli appartenenti al Demanio Comunale, nonché i beni patrimoniali soggetti a legislazioni speciali che ne disciplinano l’uso, l’affidamento e l’alienazione.

3. Il Comune di Borghetto può altresì concedere in uso a terzi, con le stesse modalità previste per i beni di titolarità comunale dal presente regolamento, anche beni immobili di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto, comodato o locazione, ecc...), nel rispetto delle previsioni di legge e di contratto.

Art. 3 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili.

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. Codice Civile e norme di legge correlate);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Contratto di comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

2. Ai sensi dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, il Comune può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

3. Il Comune può altresì conferire i propri beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Art. 4 - Assegnatari dei beni immobili

1. I beni immobili del patrimonio disponibile possono essere assegnati in uso a qualsiasi soggetto terzo dotato di capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Art. 5 - Criteri e procedimento d'assegnazione per finalità private.

1. Gli assegnatari degli immobili concessi in locazione/affitto ad uso privato sono scelti, previa deliberazione di Giunta Comunale che approvi lo schema di contratto e le modalità di scelta del contraente, di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione all'Albo, sul sito *internet* del Comune e con altro mezzo idoneo, di un avviso che indichi i requisiti di partecipazione e i criteri di aggiudicazione, che potranno incentrarsi o su una valutazione meramente economica, ovvero – motivatamente – anche su profili qualitativi, inerenti in particolare gli interventi previsti sul bene interessato e le sue condizioni di gestione.

2. Si può procedere senz'altro a trattativa privata:

- a) quando sia risultata infruttuosa la procedura ad evidenza pubblica, senza modificare sostanzialmente le condizioni contrattuali;
- b) quando, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone annuo complessivo dell'affitto/locazione stabilito in perizia non superi l'importo di €. 3.000,00;
- c) quando un soggetto già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda l'affidamento in affitto/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già affittato/locato, ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da affittare/locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente affittata/locata e tale ipotesi potrà avere luogo una sola volta;
- d) quando venga richiesta l'occupazione temporanea di un'area di proprietà comunale al fine di installare temporaneamente apparati di rilevazione strumentali alla successiva eventuale installazione di impianti per la produzione di energia, ferma restando la successiva procedura ad evidenza pubblica per la scelta del soggetto che potrà installare l'eventuale impianto.

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione in uso per attività di interesse generale.

1. Per attività di interesse generale, i beni immobili del patrimonio disponibile sono assegnati in uso direttamente con provvedimento del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, previa deliberazione della Giunta Comunale, ai soggetti di cui al successivo art. 7 che presentino richiesta, in base ad un'istruttoria svolta in ordine al riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e sul territorio, come rilevante per fini sociali, per fini pubblici o per l'interesse collettivo, stanti le vigenti leggi, i regolamenti e lo Statuto Comunale.
2. A tal fine, devono intendersi attività di interesse generale quelle che coinvolgono tutta o parte della popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei soggetti che ritengono di partecipare alle rispettive attività o che sono beneficiari delle relative prestazioni. Possono considerarsi rilevanti per fini sociali, pubblici o per l'interesse collettivo, le attività ricreative, assistenziali, culturali, ambientali, scolastiche e sportive.
3. Il Responsabile del Settore predisporrà l'istruttoria per l'assegnazione degli immobili disponibili, privilegiando, in caso di più richieste ed ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

Art. 7 – Requisiti per l'assegnazione in uso per attività di interesse generale.

1. Possono essere assegnatari dell'uso di beni immobili comunali ai sensi del precedente art. 6:
 - gli enti pubblici non economici, gli organismi di diritto pubblico, come definiti all'art. 3, comma 26 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e le Società a partecipazione del Comune, strumentali od affidatarie di servizi pubblici secondo legge;
 - ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro di cui alla Legge Regionale n. 15 del 1992, aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n. 266 del 1991;
 - le associazioni di promozione sociale iscritte nel relativo albo, di cui all'art. 5 della Legge Regionale n. 30 del 2004;
 - ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 23 del 1993, le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
 - in genere, gli Enti e le Associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa, sportiva, assistenziale, turistica o di tutela della fauna o dei beni ambientali, per scopi rigorosamente strumentali al raggiungimento dei propri fini statutari.

Art. 8 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti di affitto o locazione degli immobili comunali

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in affitto o locazione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa approvata con delibera della Giunta Comunale, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a) Valore immobiliare del bene da concedere in uso, ove possibile determinato secondo metodo sintetico-comparativo;
 - b) Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale.

2. Per gli immobili concessi in affitto o locazione ai sensi dei precedenti articoli 6 e 7, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata in riferimento al valore corrente di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sarà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate al successivo art. 9.
3. I canoni sono adeguati annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 9 - Criteri di riduzione del canone per attività rilevanti per fini di interesse generale

1. I soggetti di cui al precedente art. 7 possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o in ogni modo nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone di locazione o di affitto, precedentemente determinato con le modalità indicate all'art. 8, nei limiti percentuali di seguito indicati, previo atto deliberativo della Giunta Comunale:

- fino al 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi vigenti in materia di pubblica assistenza;
- fino al 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori d'attività e d'impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali operanti nei medesimi settori ed ambiti in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n° 381 del 8/11/1991) ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate" (ex art. 4 della Legge n° 381 del 8/11/1991);
- fino all'80% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale, per le cooperative sociali operanti in detti settori in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate".

2. La riduzione dovrà essere applicata tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:
 - a) tipologia e collocazione del bene immobile;
 - b) finalità della richiesta di assegnazione ed uso preventivato del bene immobile.

Art. 10 - Durata

1. La durata degli affitti e delle locazioni è ordinariamente stabilita in anni sei per le destinazioni non abitative, in anni quattro per le locazioni ad uso abitativo. Gli eventuali comodati sono a tempo indeterminato.

2. In presenza di particolari esigenze del Comune può essere stabilito un termine di durata inferiore, ferme le norme di legge. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i nove anni, quando l'affittuario o il locatario si obblighi ad eseguire col consenso del Comune, in tempi prestabiliti, consistenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, pena la risoluzione del contratto di affitto/locazione.

3. In tal caso può anche essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento del rilascio.

Art. 11 - Esercizio del diritto di prelazione

1. Ai soggetti già titolari di contratti di affitto o locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione o concessione e aventi regolare contratto, qualora partecipanti alla procedura di assegnazione in uso di un bene immobile, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti.
2. Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 10 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.
3. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene si potrà procedere mediante estrazione a sorte.

Art. 12 - Obblighi dell'affidatario.

1. I contratti per la concessione in affitto o locazione dei beni immobili comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere, a carico del terzo contraente:

- a) l'obbligo di pagamento del corrispettivo per l'utilizzo pattuito, oltre agli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione (comprese spese condominiali ed utenze di servizi pubblici) e di copertura assicurativa obbligatoria;
- b) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso (obbligo gravante anche sull'eventuale comodatario).

2. Gli affitti, le locazioni e gli eventuali comodati sono subordinati ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili ed alle loro pertinenze, che non sia di disturbo a terzi e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico, né con eventuali regolamenti condominiali.

3. L'utilizzo è rigidamente vincolato, a pena di responsabilità diretta e personale dell'affidatario al rispetto delle norme di sicurezza.

4. Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, gli affidatari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nel contratto al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico degli affidatari medesimi.

5. Il terzo contraente deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 (*Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*) e del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (*Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*) e successive modifiche ed integrazioni, curando l'ordinaria manutenzione degli impianti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

6. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5 del presente articolo comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti della parte inadempiente.

Art. 13 - Risoluzione e recesso per i contratti di affitto/locazione ed accertamenti del Comune.

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di affitto/locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'affidatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

3. Il contratto di affitto/locazione deve in ogni caso prevedere:

- la clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
- la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile.

4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di affitto/locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico.

Art. 14 - Lavori di manutenzione

1. Sono a carico degli affidatari gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese condominiali e relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.

2. Qualora l'immobile oggetto di affidamento faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 15 – Cessazione del rapporto

1. Alla cessazione degli affitti, delle locazioni e dei comodati, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

Art. 16– Concessione temporanea di aree destinate a verde pubblico

1. Le aree di proprietà e in uso all'amministrazione comunale destinate a verde pubblico possono essere concesse in uso temporaneo, al massimo biennale, a persone fisiche che ne facciano richiesta, purché rimanga inalterata la destinazione d'uso delle stesse e, segnatamente, l'accessibilità e la fruizione da parte del pubblico.

2. Il concessionario può utilizzare le aree di cui al precedente comma esclusivamente per finalità di coltivazione di specie vegetali compatibili con l'utilizzo pubblico.

3. Sarà cura del concessionario provvedere in via esclusiva, senza corrispettivo né rimborso alcuno, alla manutenzione delle aree di cui al primo comma. Valgono le previsioni di cui al precedente articolo 12, in quanto pertinenti.

4. Per l'uso di dette aree non è dovuto da parte del concessionario il pagamento di alcuna corrispettivo o canone, purché venga adempiuto all'onere di manutenzione cui al terzo comma.

Art. 17 – Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai contratti di locazione, affitto e comodato perfezionati successivamente all'entrata in vigore del regolamento stesso. I rapporti in corso conservano validità fino alla loro scadenza, a condizione che siano state rispettate le prescrizioni e gli obblighi contrattuali.

Art. 18 - Norma finale

1. Restano in vigore, in quanto non incompatibili con la Sezione I del presente regolamento, le altre norme regolamentari comunali in materia.

SEZIONE II – ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Art. 19 – Finalità ed oggetto

1. La presente sezione del regolamento è adottata in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" e dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Il Comune provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà nel rispetto dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

3. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica.

4. Sono parimenti escluse le procedure di cui alla legge 23.12.1998 n. 448 per la cessione in diritto di proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare.

Art. 20 – Beni alienabili

1. Sono alienabili, alle condizioni precisate nei successivi articoli:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle alienazioni di cui al successivo art. 19 conterrà esplicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

3. La alienazione dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo parziale o totale dello Stato o della Regione è subordinata all'esperimento delle procedure liberatorie del vincolo cui i beni sono sottoposti, oppure al rilascio di autorizzazione da parte dell'organo preposto.

4. Per i beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927 debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia.

5. Restano salvi i vincoli relativi all'alienazione di beni immobili d'interesse storico, artistico e culturale, dettati dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 21 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Ai sensi dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, il Comune con delibera della Giunta Comunale, individua, redigendo

apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce atto fondamentale di competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. I del D. Lgs. n. 267 del 2000.

3. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e le eventuali successive modifiche ed integrazioni del medesimo.

4. In relazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari sono definiti specifici obiettivi nel piano esecutivo di gestione e sono formalizzati specifici provvedimenti gestionali da parte dei responsabili di servizio.

5. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza prevista.

6. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può comunque stabilire, in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Art. 22 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. I beni da alienare sono quelli indicati dal Consiglio Comunale nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ovvero con proprio provvedimento motivato, adottato ai sensi del comma 7 dell'art. 19, ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente.

Art. 23 – Autorizzazione all'alienazione

1. I beni immobili da alienare sono individuati mediante l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento motivato, sulla base di una apposita perizia di stima predisposta tenuto conto dei correnti valori di mercato del bene da mettere in vendita.

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

3. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato se non diversamente disposto, delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

4. La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:

- l'indicazione dei beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- i dati catastali, iscrizioni, annotazioni, aggravii e pendenze;
- il valore a base d'asta e/o il valore di mercato, in caso di non sottoposizione a procedura ad evidenza pubblica;

- analisi storica (verifica di eventuali vincoli, aggravii quali: uso civico, vincolo di destinazione; analisi comparativa con prezzo in contratto di acquisizione).

5. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di contratti pubblici desumibili dall'ordinamento giuridico, nazionale e comunitario.

Art. 24 – Modalità di alienazione degli immobili

1. Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione tecnica di stima.

2. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.

3. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili interessati, che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

Art. 25 - Prezzo di vendita

1. Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi medesime caratteristiche, sulla base di metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. Di norma il prezzo di stima dovrà essere stabilito da perizia d'ufficio, eseguita da un tecnico del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio con adeguata esperienza e comprovata professionalità.

3. Le perizie possono essere motivatamente affidate all'Agenzia del Territorio mediante convenzione o a professionisti esterni che operano nel settore immobiliare.

4. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

5. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

6. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi ad unico estimatore.

7. Le eventuali permutate sono formate sulla base di perizia di stima e comunque con medesimi criteri metodologici.

8. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute significative variazioni nel mercato immobiliare o siano mutate le condizioni, materiali e/o giuridiche del bene.

9. Dopo il secondo anno deve essere redatta comunque una nuova stima.

10. L'importo risultante dalla perizia estimativa è da ritenersi I.V.A. esclusa.

Art. 26 - Procedure di alienazione

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127 del 1997 e degli artt. 3 e 97 Cost. sono assicurati, compatibilmente con i principi di buon andamento ed economicità dell'azione amministrativa, criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

Art. 27 - Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 25.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare più volte i documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 28 - Asta pubblica – Offerte

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue solo alla stipula del contratto, dopo l'aggiudicazione definitiva.

4. L'alienazione del bene è sempre possibile anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

5. Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. In assenza di nomina entro tale termine o in caso di nomina di soggetto inidoneo l'offerente diverrà aggiudicatario in proprio. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario designato.

6. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25 maggio 1924 n. 827 anche in presenza di uno solo dei

pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

Art. 29 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

3. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra gli eventuali più richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

4. Dopo la terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata diretta anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di non dar corso alla procedura di alienazione.

Art. 30 - Cauzione

1. La cauzione per partecipare all'asta viene determinata in misura pari al 5% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione nei termini fissati dall'Amministrazione.

Art. 31 - Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 25.000,00), per i quali sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta, in relazione alla peculiare ubicazione dell'immobile o in relazione a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo (ad esempio reliquati, pertinenze stradali ecc.).

2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita da pubblicarsi unicamente all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio a favore del migliore offerente. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 25, posto a base delle offerte da presentare.

3. Per la cauzione si applica il precedente art. 30.

4. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita un Sedggo di gara costituito dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio o da un suo delegato, da un altro Responsabile di Servizio Tecnico del Comune e da un dipendente almeno di categoria C con funzione di Segretario, in veste di testimoni, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

5. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Art. 32 - Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri soggetti meritevoli - in quanto aventi fini di interesse generale -, di incentivare attività sociali e di promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa l'alienazione di proprietà o di diritti reali parziari a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- in favore di enti pubblici non economici, di organismi di diritto pubblico, come definiti all'art. 3, comma 26 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e di Società o Consorzi a partecipazione del Comune, strumentali od affidatarie di servizi pubblici secondo legge (in quest'ultimo caso anche mediante conferimento);
- in favore delle organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro di cui alla Legge Regionale n. 15 del 1992, aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n. 266 del 1991;
- in favore delle associazioni di promozione sociale iscritte nel relativo albo, di cui all'art. 5 della Legge Regionale n. 30 del 2004;
- in favore delle cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale; ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 23 del 1993,
- in genere, gli Enti e le Associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa, sportiva, assistenziale, turistica o di tutela della fauna o dei beni ambientali, per scopi rigorosamente strumentali al raggiungimento dei propri fini statutari;
- nel caso di alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire per motivati fini istituzionali ai sensi del successivo art. 34;
- nel caso di fondi interclusi ai sensi del successivo art. 33;
- nel caso di beni non autonomamente utilizzabili e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, caratteristiche altimetriche, planimetriche e morfologiche ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati, purché – in entrambi i casi - di valore di stima non superiore ad €. 20.000,00;
- in caso di più aste deserte, secondo quanto stabilito dal precedente art. 29;
- qualora le alienazioni abbiano ad oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore ad €. 5.165,00, in analogia a quanto previsto dall'art. 57 del R.D. 17.06.1909, n. 454.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene può avvenire sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 25. Il prezzo di alienazione è eventualmente riducibile, nella medesima percentuale massima, per i soggetti di cui al precedente art. 9, trattini primo e secondo, in caso di cessione di diritti reali di godimento a favore dei medesimi.

Art. 33 - Fondi interclusi

1. Potrà procedersi altresì alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe. Il valore stimato dell'immobile non deve comunque essere superiore a 20.000,00 euro.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'alienazione del bene a trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3. Nel caso suddetto, l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima determinato ai sensi del precedente art. 25 del presente regolamento.

Art. 34 - Permuta

1. Quando concorrano speciali e comprovate circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con persone fisiche o giuridiche di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere specificamente approvata con deliberazione consiliare in cui 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 dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, il trasferimento dei beni deve essere preceduto da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 25 del presente regolamento.

Art. 35 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici o per l'affidamento di concessioni, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore o al concessionario di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto o compenso per la concessione. Si applicano le pertinenti norme del Codice degli appalti approvato con d. lgs. n. 163 del 2006 e s.m. e del relativo regolamento.

Art. 36 - La stipulazione del contratto di vendita o permuta.

1. La stipulazione del contratto deve avvenire entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva o dalla determinazione definitiva a contrattare. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'acquirente.

2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

3. In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

Art. 37 - Garanzie

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

Art. 38 - Divieto speciale di comprare In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene si potrà procedere mediante estrazione a sorte.

1. Si rimanda all'ari. 1471 del Codice Civile, ed in particolare alle disposizioni che vietano di comprare agli amministratori e pubblici ufficiali.

Art. 39 – Pubblicità delle aste.

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127 del 1997 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale.
3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 41.

Art. 40 - Determinazioni di vendita

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio. In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
2. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Settore approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

Art. 41 - Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nella Sezione II del presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente per legge.