



Comune di San Michele al Tagliamento

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

REGOLAMENTO APPROVATO

CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 del 30.01.2025

ENTRATO IN VIGORE IN DATA 21.01.2025

**SETTORE LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO PATRIMONIO**

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto e finalità del Regolamento

TITOLO II - GESTIONE DEL PATRIMONIO

Articolo 2 – Classificazione

Articolo 3 – Strumenti di gestione

Articolo 4 – Cessazione della destinazione pubblica del bene

Articolo 5 – Sdemanzializzazione e/o cessazione di uso pubblico su istanza di parte

Articolo 6 – Sdemanzializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

Articolo 7 – Inventario

Articolo 8 - Trasferimento di opere di urbanizzazione

Articolo 9 – Consegnatari di beni immobili

Articolo 10 – Beni immobili e diritti esclusi dall'applicazione

TITOLO III – ALIENAZIONI E ACQUISIZIONI

Articolo 11 – Beni alienabili o acquisibili

Articolo 12 – Programmazione delle alienazioni e acquisizioni

Articolo 13 – Determinazione del valore di vendita/acquisto

Articolo 14 – Responsabile del procedimento

Articolo 15 – Modalità di individuazione del contraente

Articolo 16 – Asta pubblica

Articolo 17 – Asta pubblica – Procedimento

Articolo 18 – Trattativa privata diretta

Articolo 19 – Aste deserte

Articolo 20 – Permuta

Articolo 21 – Prelazione o beni vincolati

Articolo 22 – Garanzie

Articolo 23 – Cause di esclusione dalla gara

Articolo 24 – Termini di sottoscrizione

Articolo 25 – Corresponsione del prezzo di acquisto

Articolo 26 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione dei lavori pubblici

TITOLO IV –LOCAZIONI, CONCESSIONI D'USO GRATUITE E COMODATI

Articolo 27 – Ambito di applicazione

Articolo 28 – Procedure relative alla concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche

Articolo 29 – Trattativa diretta per la concessione in uso o in locazione di beni immobili comunali

Articolo 30 – Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili ai fini della loro valorizzazione

Articolo 31 – Procedure particolari per la locazione di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici

Articolo 32– Canoni

Articolo 33 – Durata dei contratti di locazione

Articolo 34 – Elementi regolativi della locazione di beni patrimoniali disponibili

Articolo 35 – Risoluzione delle locazioni

Articolo 36 – Assegnazione gratuita di immobili ad Enti con personalità di diritto pubblico per interessi pubblici o immobili inutilizzati

Articolo 37 – Assegnazione in concessione d'uso gratuito o comodato di immobili ad Enti del Terzo Settore o Associazioni

Articolo 38 – Elementi generali comuni ai diversi rapporti contrattuali

Articolo 39 - Obblighi del conduttore/affittuario/comodatario

Articolo 40 - Garanzie

TITOLO V - UTILIZZO DA PARTE DEL COMUNE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI TERZI PER FINALITÀ ISTITUZIONALI

Articolo 41 – Assunzione in locazione/concessione o comodato

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 42 – Efficacia della presente regolamentazione

Articolo 43 – Contributo alle spese di istruttoria

Articolo 44 – Norme di rinvio

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto e finalità del Regolamento

Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità del Comune e costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

E' fatta salva la disciplina stabilita dal regolamento comunale per la concessione di sovvenzioni contributi e patrocini adottato ai sensi dell'art. 12 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

- a. la gestione del patrimonio comunale: i beni immobili comunali dovranno essere gestiti in modo da ottimizzarne la loro redditività, intesa come gestione del bene secondo la più idonea destinazione del medesimo, sia al fine del soddisfacimento dei bisogni della comunità locale, sia al fine di perseguire un interesse pubblico generale, che ai fini della loro fruttuosità economica;
- b. semplificare e velocizzare i procedimenti di alienazione e di concessione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, di pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- c. rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni e delle concessioni.

TITOLO II - GESTIONE DEL PATRIMONIO

Articolo 2 – Classificazione

I beni immobili comunali si classificano, secondo gli articoli da 822 a 829 del Codice Civile, in:

a) BENI DEMANIALI: cosiddetto demanio naturale o artificiale, come definito agli art.822, 823 e 824 del Codice Civile: sono beni considerati fuori commercio e non possono essere oggetto di diritti reali di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano; sono destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla legge, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Tali beni sono disciplinati dagli artt. 822, 823, 824 e 1145 del codice civile, nonché dalle speciali norme di legge che li riguardano.

a.1) Ai sensi dell'art. 825 del Codice Civile rientrano in questa categoria i DIRITTI REALI CHE SPETTANO ALL'ENTE su beni appartenenti ad altri soggetti, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni indicati dagli articoli precedenti o per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi.

b) BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI: i beni definiti dall'articolo 826 e seguenti del Codice Civile sono destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla legge, a soddisfare prevalenti interessi della collettività, tra i quali rientrano i beni immobili situati in aree destinate a servizi pubblici dagli strumenti urbanistici comunali, destinati comunque ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art.822 e 823 del Codice Civile.

c) PATRIMONIO DISPONIBILE: gli immobili, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, non vincolati e disponibili alle più diverse forme di utilizzo, non rientrano nella categoria dei beni soggetti al regime del demanio pubblico, né in quella dei beni patrimoniali indisponibili.

I beni immobili appartenenti alle tre categorie sopra richiamate sono inseriti con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dall'Ufficio Patrimonio.

Articolo 3 – Strumenti di gestione

L'Amministrazione comunale determina le modalità di utilizzo di beni immobili di sua proprietà (o comunque nella sua disponibilità) mediante atti amministrativi e formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente regolamento mediante contratti, nonché altri strumenti di accordo pattizio aventi natura similare, comprese le convenzioni e comunque denominati, che devono intendersi come contratti attivi, in quanto comportanti entrate per l'Ente.

I beni del demanio comunale ed i beni del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione ed essere oggetto di diritti di terzi, se non nella forma della concessione.

I beni del patrimonio disponibile potranno essere fatti oggetto di diritti di godimento di terzi con lo strumento della locazione o del comodato.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento e sulla base di specifica procedura, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso e/o da specifiche norme di legge (esempio la dichiarazione d'interesse storico, culturale, artistico), nel rispetto della prevista destinazione urbanistica.

La destinazione urbanistica del bene e la sua classificazione catastale costituiscono elementi sufficienti per affermare la sussistenza dell'interesse pubblico previsto al comma precedente.

I beni demaniali o indisponibili, che cessano dalla loro destinazione vengono dichiarati patrimoniali disponibili.

La scadenza del termine di concessione del bene demaniale o patrimoniale indisponibile comporta automaticamente la cessazione del rapporto e l'immediato riacquisto del possesso del bene in capo all'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale può altresì dare in subconcessione o sublocazione a terzi, con il consenso del proprietario, i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo.

Articolo 4 - Cessazione della destinazione pubblica del bene

La sottrazione del bene al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune e l'inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con atto del Consiglio Comunale; detto effetto viene ottenuto anche con l'inclusione del bene nel programma di vendita di cui all'art. 12.

Le strade perdono la loro destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 6.

Art. 5 - Sdemanzializzazione e/o cessazione di uso pubblico su istanza di parte

La sdemanializzazione può avvenire anche su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta al Settore LL.PP. Servizio Patrimonio del Comune di San Michele al Tagliamento tramite istanza redatta in carta semplice e corredata da:

- documentazione fotografica della zona interessata;
- estratto di mappa catastale;
- indicazione dei presupposti rilevati dal privato.

La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata A.R., a mezzo PEC o con consegna personale all'Ufficio Protocollo del Comune.

L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto dell'identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.

Nel caso in cui il bene mantenga ancora un'utilità pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del procedimento; in caso contrario, verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

Per quello che riguarda la successiva vendita l'Amministrazione Comunale farà riferimento alle procedure di cui al Titolo III.

Art. 6 - Sdemanzializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

- 1) che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione degli strumenti urbanistici vigenti, in detta viabilità.
- 2) che l'area interessata non costituisca unica via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
- 3) che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.

In particolare l'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte di tutti i frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.

Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg.

Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

Nel caso in cui non vi sia più il presupposto del pubblico transito, l'Amministrazione Comunale provvederà a sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

Articolo 7 – Inventario

I beni immobili comunali con le loro destinazioni attuali, sono inventariati in appositi elenchi a cura dell'Ufficio Patrimonio.

L'inventario dei beni immobili contiene la descrizione dei beni, desunta dai rispettivi catasti, elenchi e registri. Tutti gli acquisti e le alienazioni di beni immobili, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del demanio e del patrimonio, sono comunicati all'Ufficio Patrimonio, per la registrazione nell'inventario.

Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Settore o Servizio che, con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve obbligatoriamente e immediatamente trasmettere adeguata nota informativa all'Ufficio Patrimonio ed al Servizio Economico Finanziario, allegando la copia del fascicolo contenente l'originale dell'atto o la copia del provvedimento.

I Servizi tecnici che modifichino la consistenza di immobili di proprietà comunale debbono preventivamente concordare di volta in volta con l'Ufficio Patrimonio la consegna degli elaborati grafici e di tutta la documentazione necessaria per la corretta tenuta dell'inventario dei beni immobili Comunali.

Articolo 8 - Trasferimento di opere di urbanizzazione

Al fine di consentire la corretta volturazione a favore dell'Ente delle aree cedute con convenzionamento urbanistico o con permesso di costruire convenzionato, le ditte convenzionate devono provvedere al frazionamento delle aree secondo i criteri di cui al successivo comma 3. In particolare, negli interventi che prevedono cessione di aree censite come urbane o lastrici solari, e limitatamente alle aree di cessione, è fatto obbligo alla ditta di presentare le necessarie denunce al Catasto Fabbricati e produrne copia all'Amministrazione comunale.

La consegna di tali elaborati dovrà avvenire: a) prima della formale stipula della convenzione o altro atto equivalente, qualora la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipula della convenzione; b) prima dell'atto di trasferimento di aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora non sia avvenuta la cessione contestualmente alla stipula della convenzione.

In sede di frazionamento per l'individuazione delle aree da cedere al Comune, al titolare dell'intervento è richiesta una perimetrazione catastale delle aree di cessione riferita alla categoria patrimoniale cui le aree cedute verranno ad appartenere ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale perimetrazione dovrà essere preventivamente concordata con l'unità operativa Patrimonio.

Articolo 9 - Consegdatari di beni immobili

Tutti i beni di proprietà comunale, ovvero in utilizzo anche temporaneo da parte del Comune, possono essere dati in consegna ad "agenti" consegnatari.

I consegnatari sono personalmente responsabili dei beni ricevuti in consegna.

Sono "agenti" consegnatari i funzionari dirigenti e direttivi, i dirigenti scolastici, i dirigenti preposti ad aziende o servizi speciali, i legali rappresentanti di organismi che hanno in dotazione beni di proprietà del Comune ed i soggetti che l'Amministrazione vorrà individuare, nei casi in cui venga ritenuto opportuno ai fini di una migliore custodia del bene.

L'ufficio Patrimonio verifica lo stato dei beni dati in consegna e le relative operazioni poste in essere dai consegnatari, impartisce direttive e svolge ispezioni al fine di accertare la regolarità dell'attività dei consegnatari e comunica le eventuali irregolarità riscontrate al Dirigente del Patrimonio.

Articolo 10 – Beni immobili e diritti esclusi dall'applicazione

Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale di cui alla Legge n. 560/1993 e quelle di cui all'art. 48 della Legge Regionale n. 39/2017 e successive modifiche ed integrazioni di riordino dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato e/o degli enti locali, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione, secondo la legislazione speciale vigente in materia.

Rimangono parimenti escluse le procedure di riscatto e/o rimozione dei vincoli delle aree PEEP e PIP già assegnate, disciplinati dalla specifica normativa statale e regolamentare.

TITOLO III – ALIENAZIONI E ACQUISIZIONI

Articolo 11 – Beni alienabili o acquisibili

Sono alienabili, a titolo esemplificativo:

- a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente;
- b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente per i quali sia cessata la destinazione a pubblica utilità;
- c) i diritti reali, per l'intero o in parte, gravanti su beni appartenenti ad altri soggetti quando sia stata dichiarata cessata, con le modalità previste per i beni demaniali, la loro finalità pubblica.

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

Un bene immobile compreso nel patrimonio indisponibile può in ogni caso essere oggetto di procedura di gara per la sua alienazione, mentre per la stipula del relativo contratto è necessario che sia conclusa la procedura di trasferimento al regime dei beni patrimoniali disponibili.

L'inserimento degli immobili di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'articolo successivo, ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risale ad oltre settanta anni, per i quali sia concluso con esito negativo il procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm. e ii.

I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del Decreto Legislativo n.42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

Articolo 12 – Programmazione delle alienazioni e acquisizioni

Il Consiglio Comunale approva annualmente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (di seguito anche P.A.V.), allegato al Bilancio di Previsione. La relativa deliberazione deve essere coordinata con la programmazione economico- finanziaria pluriennale dell'Ente.

Il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, individua i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione, ovvero di dismissione, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. I beni immobili da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal Settore competente, sono inseriti nel Piano

delle alienazioni e valorizzazioni, allegato al Bilancio di previsione, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile. Detto valore di massima è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

La Delibera Consiliare di approvazione del bilancio di previsione e del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera L) del D.Lgs n. 267/2000, costituisce autorizzazione alle alienazioni. Il suddetto Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, successivamente alla sua approvazione, può essere integrato con apposita delibera del Consiglio Comunale.

Il P.A.V. può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza e, in particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, con proprio provvedimento motivato di procedere all'alienazione e/o acquisizione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano.

Nel P.A.V. sono indicati:

- i beni immobili, le categorie di beni immobili che si prevede di alienare o di acquisire;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- l'indicazione del valore di massima attribuito ai singoli beni: ai fini dell'alienazione del bene la stima di massima viene sostituita da una stima definitiva. Questa viene redatta di norma dal medesimo Settore competente o, in presenza di eccezionali circostanze e nel rispetto delle prescritte procedure, da tecnici o professionisti esterni qualificati, sulla base delle ulteriori verifiche eventualmente necessarie. Il Dirigente del Settore competente adotta apposita determinazione con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e, in caso di asta pubblica, approva il bando di gara.

Art. 13 - Determinazione del valore di vendita/acquisto

I beni da alienare o da acquisire vengono preventivamente valutati mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio o da tecnici esterni all'Ente all'uopo incaricato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e alla sua appetibilità all'acquisto astratta e concreta.

La perizia estimativa deve contenere:

- a) l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
- b) una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
- c) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di stima dell'immobile;
- d) in caso di acquisto, la potenziale destinazione d'uso del bene.

Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per l'alienazione o l'acquisizione dell'immobile.

A tale valore, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte a carico dell'acquirente le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese notarili, spese di istruttoria, ecc.), per poter procedere alla cessione del bene o acquisto (salvo casi particolari, tutte le spese sono a carico della parte acquirente).

La validità della stima ha durata pari a due anni per le concessioni, due anni per le alienazioni e per le acquisizioni, salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente. Successivamente al decorso di tale termine, l'Ufficio Patrimonio può in ogni caso confermare anche *per relationem* la stima già eseguita oppure aggiornarla adeguandola secondo la variazione degli indici ISTAT.

E' possibile stabilire, come corrispettivo dell'alienazione, la cessione di immobili da realizzare/costruire secondo caratteristiche prestabilite oltre ad una eventuale somma in denaro.

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione, con le servitù e vincoli esistenti.

Art. 14 - Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente del Servizio Patrimonio o un suo delegato.

Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla

predisposizione del programma delle alienazioni.

In particolare, il Responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

Art. 15 – Modalità di individuazione del contraente

Il Comune di San Michele al Tagliamento provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico-contabile ed assicurando in ogni caso criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:

- 1) Asta pubblica;
- 2) Trattativa privata.

Art. 16 – Asta pubblica

L'asta pubblica viene effettuata con il metodo delle offerte segrete in busta chiusa, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso e con le modalità di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Qualora vengano presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art.77, ultimo comma, del R.D. n.827/1924 e s.m.i.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta, risulti infruttuoso, in applicazione del secondo comma dell'art. 38 del R.D. 17 giugno 1909 n. 454, si procederà ad ulteriori esperimenti d'asta, con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del prezzo già posto a base dell'ultima andata deserta.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'immobile con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara e l'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara.

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

Le offerte hanno valore di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e s.m.i. e dal Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Art. 17 - Asta pubblica – Procedimento

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

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;

- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni delle e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 13;
- l) l'ammontare e la tipologia dell'eventuale cauzione;
- m) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- n) i termini e le modalità di pagamento;
- o) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- p) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;
- q) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- r) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è composta:

- dal Dirigente del Settore a cui fa capo il Servizio Patrimonio, con funzioni di Presidente o da un suo delegato;
- dall'Istruttore Direttivo del Servizio Patrimonio e da altro componente appartenente al detto Servizio, in qualità di Commissario;
- da un dipendente dell'area amministrativa con funzioni di segretario verbalizzante.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e s.m.i. (il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta).

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art.81, R.D. 827/1924 e s.m.i. e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

Art. 18 - Trattativa privata diretta

Fermo il valore di stima e previa adeguata motivazione provvedimento, è consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi, tra loro anche alternative:

- a) allorché il pubblico incanto sia andato deserto o comunque non sia stato possibile procedere in quella sede all'aggiudicazione;

- b) quando vi siano motivi oggettivi per ritenere che anche a fronte di un ulteriore ribasso di prezzo, l'asta andrebbe deserta;
- c) qualora l'importo stimato non sia superiore a euro 50.000,00;
- d) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- e) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- f) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- g) qualora per le caratteristiche oggettive del bene tecnicamente dimostrabili (ubicazione, conformazione ecc.), l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati. Possono essere alienate a trattativa privata porzioni di aree di modesta entità, intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, che non rivestono alcun interesse per l'Amministrazione Comunale, trattandosi di aree prive di autonomo utilizzo, il cui interesse all'acquisto rimane circoscritto ai soli proprietari confinanti;
- h) la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga necessario acquisire;
- i) quando il bene sia e possa costituire una pertinenza unicamente di immobili di terzi confinanti;
- j) l'alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- k) in caso di transazione.

Articolo 19 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Ente ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%. Il nuovo prezzo viene definito dall'Ufficio Patrimonio.

Qualora anche l'asta successiva alla prima andasse deserta, l'Ente ha facoltà di indirne di nuove, ulteriormente riducendo il prezzo. Ai fini della determinazione del ribasso superiore al 10%, l'Ente può tenere conto, per definire il successivo reale valore di mercato, del prezzo offerto da potenziali soggetti acquirenti che abbiano manifestato il proprio interesse all'acquisto ovvero di quello indicato in eventuali offerte al ribasso rispetto alla base d'asta pervenute nell'ambito delle procedure già espletate. La determinazione del ribasso può, altresì, conseguire ad eventuali avvisi esplorativi.

Nel caso in cui, successivamente all'espletamento di una prima asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste di acquisto, l'Amministrazione potrà vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Articolo 20 – Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazione o in una specifica deliberazione consiliare, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, 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.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 13 del presente regolamento.

Il Consiglio Comunale può disporre la permuta di beni immobili comunali appartenenti al patrimonio disponibile con altri di proprietà pubblica o privata, di interesse per l'Amministrazione, sulla base di apposita perizia comparativa dei beni oggetto di permuta effettuata dal competente Settore comunale o da esperti appositamente incaricati, salvo conguaglio in denaro.

Art. 21 - Prelazione o beni vincolati

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42/2004, realizzati con contributi statali o regionali o finanziati con mutuo di scopo in corso di ammortamento, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 22 – Garanzie

Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione della gara.

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale di San Michele al Tagliamento, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

Con motivato provvedimento ed in ragione dell'esiguità del valore dell'immobile oggetto di alienazione, il responsabile del procedimento potrà omettere la richiesta di costituzione della cauzione.

Art. 23 - Cause di esclusione dalla gara

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- a) l'interdizione legale o giudiziale ovvero una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti, anche se trattasi di contratto per persona da nominare;
- b) la presentazione di un'offerta espressa in modo condizionato;
- c) la presentazione di un'offerta presentata tardivamente;
- d) la presentazione di un'offerta difforme da quanto previsto nel bando di gara o lettera d'invito o presentate fuori termine;
- e) la mancata costituzione della cauzione se richiesta.

Art. 24 - Termini di sottoscrizione

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine previsto dal bando di gara o dalla lettera di invito.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale provvederà, mediante determina dirigenziale, alla revoca della aggiudicazione ed incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 25 - Corresponsione del prezzo di acquisto

Il prezzo di acquisto deve essere pagato prima o al più tardi all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

In caso di alienazioni a favore di Enti Pubblici, Fondazioni ONLUS, Associazioni senza scopo di lucro, le modalità di pagamento saranno individuate, caso per caso, con la delibera della Giunta Comunale attinente la medesima alienazione.

Articolo 26 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere, a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario della proprietà di

beni immobili comunali, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre-informazione, per i servizi e le forniture e che non assolvono più, secondo motivata valutazione dell'Amministrazione aggiudicatrice, funzioni di pubblico interesse.

Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente punto i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.

In casi particolari per ragioni di interesse pubblico, adeguatamente motivate, l'alienazione di beni immobili può prevedere in parte quale controvalore dell'alienazione, la realizzazione di opere su altri immobili comunali da parte del soggetto acquirente.

Si applicano, in quanto inerenti, le disposizioni di cui agli artt. 202 e 37 del Decreto Legislativo n. 36/2023.

Titolo IV –LOCAZIONI, CONCESSIONI D'USO E COMODATI

Articolo 27 – Ambito di applicazione

L'uso di beni patrimoniali disponibili è consentito nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del Libro IV del Codice Civile e dalla disciplina dettata dalle norme di settore.

L'utilizzo di beni immobili di proprietà di terzi avviene mediante la sottoscrizione di contratti passivi nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo III del Libro IV del Codice Civile e dalla disciplina dettata dalle norme di settore.

Art. 28 - Procedure relative alla concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche

L'Amministrazione comunale procede alla concessione e/o locazione di beni immobili destinati a finalità economiche individuando il conduttore mediante procedura ad evidenza pubblica, aperta o ristretta, nel rispetto dei principi comunitari di cui all'art. 4 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e ii. quali, in particolare, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

La procedura di assegnazione del bene è, di norma, resa nota con un avviso pubblicato per almeno 15 giorni, sul sito internet dell'Amministrazione comunale e all'Albo pretorio online, salvo che le norme vigenti dispongano diverse modalità di pubblicazione. Quando vi siano motivi che lo rendano opportuno, l'avviso potrà essere pubblicato anche in ogni altra forma ritenuta idonea o per un periodo di tempo diverso.

L'avviso definisce tutti gli elementi essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e, oltre a riportare ogni altra informazione ritenuta utile relativa alla procedura, deve contenere le seguenti informazioni minime:

- la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione d'uso del bene immobile;
- le attività consentite o non consentite all'interno dell'immobile;
- i termini e le modalità per l'effettuazione dei preventivi sopralluoghi presso l'immobile;
- il canone annuo di concessione/locazione posto a base di gara;
- i termini e le modalità per la presentazione delle offerte e per la costituzione dell'eventuale deposito cauzionale provvisorio;
- l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- i documenti e le dichiarazioni obbligatorie da produrre;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dal contraente;
- i contenuti e i criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del contraente, tenendo conto alternativamente:
 - a) del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara,
 - b) dell'elemento economico e del progetto per l'utilizzo dell'immobile. In tal caso sarà attribuita adeguata ponderazione alla componente economica e alla componente tecnica rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti;
- il nominativo del responsabile del procedimento;

- le principali condizioni contrattuali.

Sono in ogni caso fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite dalla legge e dal presente regolamento come precisato nei successivi articoli 29, 30 e 31.

Art. 29 – Trattativa diretta per la concessione in uso o in locazione di beni immobili comunali

L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 28 del presente regolamento, potendo ricorrere a una trattativa diretta assegnando direttamente il bene immobile nei seguenti casi:

- a) qualora la locazione a favore di un unico soggetto privato sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili semplicemente su istanza dell'interessato;
- b) qualora il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Amministrazione comunale per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione o la locazione consentano di valorizzare il bene stesso;
- c) limitatamente alle aree patrimoniali non edificate, qualora in relazione al contesto ambientale in cui è inserito il bene sussistano condizioni che rendano la locazione o concessione a favore del soggetto già operante, con valido titolo o provvedimento, nel medesimo contesto la soluzione più idonea per favorire la tutela stessa;
- d) qualora un soggetto già conduttore o concessionario di un bene immobile di proprietà dell'Ente chieda la locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione o concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa.
- e) quando la concessione o la locazione abbiano ad oggetto aree o edifici il cui canone annuale di locazione sia di entità particolarmente esigua e comunque non superiore ad € 5.000,00 annuale, soglia periodicamente aggiornata con provvedimento della Giunta Comunale;
- f) quando l'assegnazione abbia ad oggetto aree e fabbricati in attesa di una durevole o definitiva destinazione d'uso, per attività di carattere transitorio di durata non superiore a due anni. L'assegnazione non può essere prorogata o rinnovata. Con deliberazione della Giunta Comunale sono approvati i criteri di determinazione del canone applicabile a tali rapporti;
- g) a seguito di un avviso pubblico andato deserto, alle medesime condizioni dallo stesso previste;
- h) qualora per le caratteristiche oggettive del bene tecnicamente dimostrabili (ubicazione, conformazione ecc.), l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati.

In caso di contratti soggetti alla L. n. 392/1978 o alla L. n. 203/82 la procedura di scelta del contraente dovrà prevedere il riconoscimento del diritto di prelazione in base a quanto previsto dalle normative citate.

Art. 30 - Procedure particolari per la locazione di beni immobili ai fini della loro valorizzazione

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2011 e ss.mm. e ii. nonché dell'art 58 del D.L. n. 112/2008, può assegnare in locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici a titolo oneroso gli immobili individuati nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale.

L'individuazione del conduttore avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, procedura aperta - asta pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economici- finanziari e tecnico-organizzativi e con comprovata esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

La durata del rapporto contrattuale è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico- finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione; al termine della concessione/locazione tutte le opere realizzate dal concessionario/conduttore rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza riconoscimento di alcun diritto ad indennità/rimborso.

L'immobile è locato ai fini della riqualificazione e riconversione del medesimo tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti, finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione ed ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, oltre agli oneri catastali,

rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario/conducente.

Art. 31 - Procedure particolari per la concessione e/o locazione di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici

L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 28 del presente Regolamento, per la locazione di beni immobili assegnando direttamente ad un unico soggetto il bene immobile, nei seguenti casi:

- a) qualora la concessione o locazione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere (Università, Azienda Sanitaria Aziende regionali, ASP ecc.) o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi pubblici.
- b) qualora la concessione o locazione avvenga a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

La concessione e/o locazione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni immobili senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base a disposizioni di legge, protocolli di intesa o atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della legge n. 241/1990.

Art. 32 - Canoni

I canoni sono determinati, in base a quanto previsto dall'art. 32, comma 8, della L. n. 724/1994, in deroga a ogni altra disposizione di legge, in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato.

Il competente ufficio dell'Amministrazione comunale definirà i canoni con apposita relazione tecnica in base ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene, commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili di analoghe tipologie e caratteristiche;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore a farsi carico di oneri particolari quali, ad esempio, la manutenzione straordinaria del bene.

I canoni sono annualmente aggiornati, di norma, sulla base dell'indice ISTAT: 75% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

Nell'ambito dei principi contabili dell'unità e integrità del bilancio è possibile riconoscere lo scomuto dai canoni della spesa sostenuta dal concessionario/conducente per valorizzare, migliorare e/o mantenere straordinariamente il bene. I lavori devono essere preventivamente autorizzati dagli uffici preposti dell'Amministrazione comunale sulla base di un progetto corredato di computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario approvato dall'ente competente.

Art. 33 - Durata dei contratti di locazione

La durata delle locazioni aventi ad oggetto beni patrimoniali disponibili è stabilita dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani diversi da quelli ad uso abitativo): sei anni di base più sei anni di rinnovo o in nove anni di base più nove anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27, con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978.

Art. 34 - Elementi regolativi della locazione di beni patrimoniali disponibili

L'assegnazione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile avviene mediante contratti di locazione in base alla L. n. 392/1978 o affitto in base alla L.n. 203/82 con deroghe ex art. 45 o ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile.

I contratti di affitto di fondi rustici in base alla L.n. 203/82 con deroghe ex art. 45 sono stipulati nel rispetto dell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari sottoscritto tra le organizzazioni professionali agricole della provincia di Bologna.

Art. 35 - Risoluzione delle locazioni

L'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite

in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

Art. 36 – Assegnazione gratuita di immobili ad Enti con personalità di diritto pubblico per interessi pubblici o immobili inutilizzati

L'Amministrazione può concedere direttamente i beni di proprietà comunale ad Enti con personalità di diritto pubblico, qualora ne facciano richiesta, ove sia ravvisabile una finalità coerente con i propri fini istituzionali o comunque con uno scopo di interesse pubblico.

La concessione ad Enti con personalità di diritto pubblico può essere disposta a canone ridotto ove persegua un interesse pubblico di particolare rilevanza in relazione alle esigenze primarie della collettività o alle ricadute di sviluppo economico e sociale del territorio e comunque in coerenza con i principi fondamentali costituzionalmente garantiti. A titolo esemplificativo, sono da considerarsi tali le attività didattiche e di ricerca, le attività culturali, di tutela ambientale, del lavoro e dei diritti civili.

Nell'ipotesi in cui l'interesse pubblico perseguito sia equivalente o superiore a quello derivante dall'impiego o dallo sfruttamento economico del bene da parte dell'Amministrazione e non sia rinvenibile alcuno scopo di lucro nell'attività svolta nell'immobile dall'Ente richiedente, il canone non è dovuto.

Possono inoltre essere concessi in assenza di canone i beni assegnati nell'ambito di accordi tra enti finalizzati allo svolgimento in collaborazione di attività istituzionali comuni.

La deliberazione della Giunta Comunale che approva la concessione ne stabilisce anche la durata, nonché l'eventuale riduzione del canone o l'assenza ai sensi dei precedenti commi del presente articolo.

Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e seguenti dell'art.19 della L.448/1998 possono essere assegnati in gestione, nelle modalità di cui sopra, immobili comunali inutilizzati, per la proficua utilizzazione da parte di utilizzatori a seguito di presentazione di un progetto di riqualificazione dell'immobile medesimo, ad un canone annuo fissato in relazione ai valori di mercato e dell'impegno finanziario derivante dalla esecuzione del progetto stesso.

Art. 37 - Assegnazione in concessione d'uso gratuito o comodato di immobili ad Enti del Terzo Settore o Associazioni

L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del Terzo Settore e dalle associazioni, ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale nel rispetto del principio di sussidiarietà, previsto dal Titolo V della Costituzione.

Gli immobili del patrimonio disponibile potranno essere ammessi all'uso continuato e gratuito oltre l'anno, comunque per un massimo di quattro, per lo svolgimento di attività istituzionali delegate dall'Ente, mediante contratto di comodato a favore di Associazioni/Enti/Fondazioni che perseguano un interesse pubblico equivalente o superiore a quello patrimoniale del Comune, anche eventualmente iscritti al Registro Unico Nazionale de Terzo Settore, e senza scopo di lucro.

L'assegnazione di immobili in concessione oppure in comodato gratuiti dovrà presupporre:

- la preventiva verifica della compatibilità finanziaria dell'operazione con la situazione economica dell'Ente e le ragioni che consentono di ritenere recessivo l'interesse all'ordinaria fruttuosità del bene rispetto all'interesse pubblico perseguito;

- pubblicazione degli atti di concessione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati ai sensi del citato art. 12 della l. n. 241/1990 di importo superiore a mille euro (art. 26, c. 2, d.lgs. n. 33/2013);

- la previsione di criteri predefiniti per l'assegnazione degli immobili, la cui individuazione in via generale viene demandata alla Giunta;

Il D. Lgs. 117/2017, all'art. 71, comma 2, dispone che gli Enti locali possano concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

In ogni caso l'Ente o l'Associazione utilizzatore/utilizzatrice, entro sei mesi dalla data di scadenza del contratto, potrà presentare istanza di rinnovo (se prevista), completa di tutta la documentazione occorrente

all'istruttoria. La procedura per il rinnovo è la medesima stabilita per le nuove assegnazioni. Sono a carico dell'utilizzatore dell'immobile tutte le spese di gestione, di pulizia e manutenzione ordinaria, oltre quelle relative alle utenze.

Periodicamente, sulla base di un censimento delle disponibilità di spazi e immobili curato dall'Ufficio Patrimonio, viene redatto l'elenco dei beni immobili da destinare agli enti del Terzo Settore ad Associazioni operanti o che intendono operare nel Comune.

L'assegnazione delle sedi agli Enti del Terzo Settore e alle associazioni avviene con procedura di evidenza pubblica, con i criteri che verranno in linea di massima indicati in un modello dalla Giunta Comunale e che verranno valutati anche in modo diverso a seconda della sede associativa da assegnare e delle finalità da perseguire.

Nelle procedure di assegnazione di immobili Enti del Terzo Settore e alle associazioni va evidenziato l'interesse pubblico garantito e il servizio svolto dall'Ente: a quale fine istituzionale del Comune risponde l'assegnazione dell'immobile e le finalità. L'interesse pubblico deve sussistere in ordine alle finalità dell'Amministrazione comunale e definito dalla Giunta.

Il Comune potrà addivenire alla stipula di contratti di concessione/comodato gratuiti anche direttamente con Enti del Terzo Settore e/o associazioni iscritte nel Registro della Associazioni comunali nel caso in cui detti soggetti svolgano attività con finalità socio-sanitarie qualunque ne sia il valore.

L'Amministrazione favorisce e promuove la realizzazione di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:

- a) ottimizzare l'uso degli spazi disponibili;
- b) favorire l'aggregazione e la collaborazione fra associazioni aventi anche finalità comuni;
- c) incentivare l'ospitalità temporanea (previa autorizzazione rilasciata dall'AC), anche a favore di associazioni di nuova costituzione.

Nei disciplinari di gara e nei contratti sono determinate specifiche clausole a garanzia della progettualità.

Non possono essere assegnati beni immobili ad Enti o associazioni che abbiano pendenze economiche nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a vario titolo maturate, salvo piani di rientro approvati dall'Amministrazione e puntualmente rispettati dal concessionario.

Art. 38 - Elementi generali comuni ai diversi rapporti contrattuali

L'atto di locazione/affitto/comodato, di norma, deve contenere:

- a) l'esatta individuazione dei beni e le planimetrie relative, ove necessarie;
- b) gli obblighi gravanti sul concessionario/conducente a pena di decadenza come definiti all'art.9 del presente regolamento;
- c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- d) il canone ed i termini di pagamento, salvo che si tratti di comodato;
- e) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
- f) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.

Tutte le spese relative al contratto sono a carico del concessionario/conducente/affittuario, salvo quanto previsto dalla legge in materia di locazioni.

L'Amministrazione comunale può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conducente/affittuario/comodatario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Art. 39 - Obblighi del conducente/affittuario/comodatario

Gli atti di locazione/affitto/comodato a terzi di beni immobili prevedono a carico del conducente/affittuario/comodatario i seguenti obblighi o divieti:

- a) obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo, salvo che si tratti di comodato;
- b) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e, in alcuni casi, la manutenzione straordinaria, previa autorizzazione di cui alla successiva lett. c);
- c) obbligo di preventivo ottenimento dell'autorizzazione e del nulla osta dell'Amministrazione comunale per l'effettuazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
- d) obbligo di pagamento delle utenze e spese condominiali di competenza;
- e) obbligo di pagamento delle spese di gestione;

- f) obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori di lavoro (RCT/RCO), nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
- g) obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- h) divieto di sublocare i beni a terzi, anche di fatto o temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale;
- i) obbligo di pagamento delle spese del contratto;
- l) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione a garanzia prevista al successivo art. 10;
- m) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- n) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Amministrazione comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- o) divieto di arrecare danni agli immobili e alle loro pertinenze.

Art. 40 - Garanzie

Il contratto per l'utilizzo dell'immobile prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario/conducente degli obblighi in esso contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di tre mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a tre mensilità del canone. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 1 possono essere accettate dall'Amministrazione comunale solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati ai sensi della normativa vigente in materia.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile.

Le garanzie devono essere mantenute valide per tutto il periodo in cui il concessionario/conducente detiene l'immobile, anche oltre la scadenza del contratto.

Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1 salvo che per altri enti pubblici.

TITOLO V - UTILIZZO DA PARTE DEL COMUNE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI TERZI PER FINALITÀ ISTITUZIONALI

Art. 41 - Assunzione in locazione/concessione o comodato

L'assunzione in locazione/concessione o comodato di beni immobili di terzi avviene, di norma e nei limiti delle normative vigenti, tramite procedura negoziata, diretta o con confronto concorrenziale, in relazione alle caratteristiche, dimensioni e collocazione dell'immobile di cui l'Amministrazione Comunale necessita disporre per le proprie finalità istituzionali. In ogni caso la procedura negoziata deve essere preceduta da indagine di mercato, attuata anche mediante avviso pubblico, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività e razionalizzazione delle risorse.

Qualora a seguito dell'indagine di mercato si riscontri l'esistenza di una pluralità di immobili in grado di soddisfarli, si procede all'individuazione dell'immobile da assumere in locazione/concessione o comodato mediante procedura aperta ad evidenza pubblica.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 42 – Efficacia della presente regolamentazione

La presente regolamentazione, elaborata in conformità a quanto prescritto dalle norme vigenti, entra in vigore in conformità alla deliberazione consiliare di approvazione.

Art. 43 – Contributo alle spese di istruttoria

Tutte le spese derivanti e conseguenti alle procedure di cui sopra, salvo motivato provvedimento contrario, sono a carico dell'acquirente, concessionario, conduttore e/o comodatario.

A titolo di contributo alle spese di istruttoria gli istanti dovranno versare, insieme all'istanza € 500,00.

Detto contributo sarà dovuto anche da coloro i quali richiederanno l'acquisto della proprietà e/o la rimozione di vincoli a loro tempo apposti su aree P.I.P. o P.E.E.P. già acquistate in diritto di proprietà o superficie,.

Articolo 44 – Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, valgono le disposizioni statali e regionali in materia, nonché quelle dei regolamenti e dello Statuto Comunale.

Qualora se ne ravvisi la necessità, la presente regolamentazione può essere aggiornata e modificata in ogni tempo secondo le procedure di legge.

Il rinvio a leggi, regolamenti, atti comunitari e indicazioni procedurali contenuti nella presente regolamentazione si intende effettuato al testo vigente dei medesimi e loro eventuali modificazioni od integrazioni, al momento dell'applicazione della norma regolamentare.

Le competenze per materia o per argomento con riguardo ai diversi uffici comunali determinate dal presente Regolamento, possono essere modificate, maggiormente dettagliate od integrate con provvedimento dirigenziale.