



# COMUNE DI VIGNOLA

(Provincia di Modena)

**Regolamento per l'alienazione, per la concessione, per la locazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di terzi dei beni immobili del Comune di Vignola**

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27/11/2019, divenuta esecutiva in data 21.12.2019.

<b>TITOLO I.....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
<i>Art. 1 .....</i>	<i>7</i>
<i>Riferimenti generali, oggetto, finalità e ambito applicativo.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 .....</i>	<i>8</i>
<i>Definizioni.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 3 .....</i>	<i>8</i>
<i>Principi per la gestione dei beni immobili del Comune e possibili deroghe.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 4 .....</i>	<i>8</i>
<i>Classificazione del patrimonio .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 5 .....</i>	<i>9</i>
<i>Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili .....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 6 .....</i>	<i>9</i>
<i>Beni demaniali.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 7 .....</i>	<i>10</i>
<i>Beni patrimoniali indisponibili.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 8.....</i>	<i>10</i>
<i>Beni patrimoniali disponibili.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 9.....</i>	<i>10</i>
<i>Inventario dei beni immobili.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 10.....</i>	<i>11</i>
<i>Tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili .....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 11 .....</i>	<i>11</i>
<i>Assegnazione dei beni per la loro gestione e valorizzazione .....</i>	<i>11</i>
<b>TITOLO II.....</b>	<b>12</b>
<b>PROCEDURE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE .....</b>	<b>12</b>
<i>Art. 12.....</i>	<i>12</i>
<i>Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 13 .....</i>	<i>13</i>
<i>Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 14 .....</i>	<i>13</i>
<i>Valutazione dei beni .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 15 .....</i>	<i>14</i>
<i>Condizioni generali relative all'alienazione dei beni immobili .....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 16.....</i>	<i>14</i>
<i>Procedure per l'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 17.....</i>	<i>15</i>
<i>Procedura aperta - Asta pubblica .....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 18.....</i>	<i>15</i>
<i>Bando di gara e sua pubblicizzazione .....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 19 .....</i>	<i>16</i>
<i>Modalità di svolgimento della procedura aperta – asta pubblica .....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 20 .....</i>	<i>17</i>
<i>Procedura negoziata con confronto - Trattativa privata con negoziazione.....</i>	<i>17</i>

<i>Art. 21</i> .....	18
<i>Situazioni particolari per l'utilizzo della procedura negoziata con confronto – trattativa privata con negoziazione</i> .....	18
<i>Art. 22</i> .....	19
<i>Procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta</i> .....	19
<i>Art. 23</i> .....	20
<i>Diritto di prelazione</i> .....	20
<i>Art. 24</i> .....	21
<i>Alienazione di reliquati e di fondi interclusi</i> .....	21
<i>Art. 25</i> .....	22
<i>Permuta</i> .....	22
<i>Art. 26</i> .....	22
<i>Stipulazione del contratto, situazioni particolari e pagamento</i> .....	22
<b>TITOLO III</b> .....	<b>23</b>
<b>VALORIZZAZIONE MEDIANTE PROCEDURE SPECIALI</b> .....	<b>23</b>
<i>Art. 27</i> .....	23
<i>Alienazione e valorizzazione di beni mediante l'Agenzia del Demanio</i> .....	23
<b>TITOLO IV</b> .....	<b>23</b>
<b>CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE</b> .....	<b>23</b>
<i>Art. 28</i> .....	23
<i>Costituzione del diritto di superficie a soggetti privati su aree di proprietà del Comune</i> .....	23
<i>Art. 29</i> .....	23
<i>Procedura per la concessione del diritto di superficie a soggetti privati</i> .....	23
<i>Art. 30</i> .....	24
<i>Procedura per la concessione del diritto di superficie a soggetti pubblici</i> .....	24
<i>Art. 31</i> .....	24
<i>Formalizzazione della costituzione del diritto di superficie</i> .....	24
<i>Art. 32</i> .....	25
<i>Condizioni relative al diritto di superficie costituito</i> .....	25
<i>Art. 33</i> .....	25
<i>Attività commerciali avviate su aree sulle quali è stato costituito il diritto di superficie a favore di soggetti privati – Indennizzo in caso di estinzione del diritto</i> .....	25
<i>Art. 34</i> .....	25
<i>Durata del diritto di superficie</i> .....	25
<i>Art. 35</i> .....	25
<i>Parametri per la definizione del canone relativo al diritto di superficie</i> .....	25
<i>Art. 36</i> .....	26
<i>Situazioni particolari che possono determinare la costituzione del diritto di superficie su aree del Comune direttamente a favore di soggetti privati in deroga all'applicazione dei principi comunitari</i> .....	26
<b>TITOLO V</b> .....	<b>26</b>
<b>PROCEDURE RELATIVE ALLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL DEMANIO E AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE</b> .....	<b>26</b>
<i>Art. 37</i> .....	26

<i>Elementi generali relativi alle procedure inerenti i beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune</i> .....	26
<i>Art. 38</i> .....	27
<i>Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune</i> .....	27
<i>Art. 39</i> .....	28
<i>Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio del Comune</i> .....	28
<i>Art. 40</i> .....	28
<i>Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune</i> .....	28
<i>Art. 41</i> .....	29
<i>Concessione a soggetti pubblici di beni del demanio o del patrimonio indisponibile del Comune</i> .....	29
<i>Art. 42</i> .....	30
<i>Procedure per la concessione dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi privi di fini di lucro</i> .....	30
<i>Art. 43</i> .....	31
<i>Determinazione del canone di concessione</i> .....	31
<i>Art. 44</i> .....	31
<i>Canone agevolato per i beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile concessi a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro – Casi di gratuità</i> .....	31
<i>Art. 45</i> .....	33
<i>Concessioni temporanee e occasionali</i> .....	33
<i>Art. 46</i> .....	33
<i>Elementi generali regolativi della concessione a soggetti privati di beni del demanio e del patrimonio indisponibile del Comune</i> .....	33
<i>Art. 47</i> .....	34
<i>Atto di concessione e convenzione</i> .....	34
<i>Art. 48</i> .....	35
<i>Obblighi del concessionario</i> .....	35
<i>Art. 49</i> .....	35
<i>Garanzie</i> .....	35
<i>Art. 50</i> .....	36
<i>Durata della concessione</i> .....	36
<i>Art. 51</i> .....	36
<i>Decadenza dalla concessione</i> .....	36
<i>Art. 52</i> .....	36
<i>Revoca della concessione</i> .....	36
<i>Art. 53</i> .....	37
<i>Diritto di recesso</i> .....	37

## **TITOLO VI** .....

### **PROCEDURE RELATIVE ALLA LOCAZIONE O AL COMODATO D'USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE**.....

<i>Art. 54</i> .....	37
<i>Principi generali per la locazione di beni immobili del Comune a soggetti privati</i> .....	37
<i>Art. 55</i> .....	38
<i>Parametri per la determinazione del canone di locazione</i> .....	38
<i>Art. 56</i> .....	38

<i>Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili del Comune a soggetti privati</i> .....	38
<i>Art. 57</i> .....	39
<i>Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione ad uso diverso da quello abitativo - Modalità di assegnazione</i> .....	39
<i>Art. 58</i> .....	39
<i>Stipula del contratto e deposito cauzionale</i> .....	39
<i>Art. 59</i> .....	40
<i>Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione</i> .....	40
<i>Art. 60</i> .....	40
<i>Durata del contratto di locazione</i> .....	40
<i>Art. 61</i> .....	40
<i>Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni</i> .....	40
<i>Art. 62</i> .....	41
<i>Emissione affitti e modalità di pagamento</i> .....	41
<i>Art. 63</i> .....	41
<i>Rinnovo del contratto di locazione</i> .....	41
<i>Art. 64</i> .....	42
<i>Risoluzione e recesso dal contratto di locazione</i> .....	42
<i>Art. 65</i> .....	42
<i>Clausole generali relative alle locazioni</i> .....	42
<i>Art. 66</i> .....	42
<i>Locazione transitoria</i> .....	42
<i>Art. 67</i> .....	43
<i>Comodato d'uso gratuito – Principi generali</i> .....	43
<i>Art. 68</i> .....	43
<i>Assegnazione</i> .....	43
<i>Art. 69</i> .....	43
<i>Durata del comodato d'uso</i> .....	43
<i>Art. 70</i> .....	44
<i>Obblighi del comodatario</i> .....	44

**TITOLO VII..... 44**

**PARTICOLARI MODULI PER LA VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI..... 44**

<i>Art. 71</i> .....	44
<i>Concessioni e locazioni di valorizzazione</i> .....	44
<i>Art. 72</i> .....	45
<i>Forme particolari di valorizzazione con oneri a carico di soggetti privati</i> .....	45

**TITOLO VIII..... 46**

**PROCEDURE PER L'ACQUISIZIONE DI IMMOBILI DA PARTE DEL COMUNE IN PROPRIETÀ O IN LOCAZIONE ..... 46**

<i>Art. 73</i> .....	46
<i>Procedure per l'acquisto di beni immobili da parte del Comune</i> .....	46
<i>Art. 74</i> .....	47
<i>Condizioni particolari relative all'acquisto di beni immobili da parte del Comune</i> .....	47
<i>Art. 75</i> .....	47
<i>Procedure per l'acquisizione in locazione di immobili da parte del Comune</i> .....	47

<i>Art. 76</i> .....	48
<i>Condizioni particolari relative all'acquisizione di immobili in locazione da parte del Comune</i> .....	48

**TITOLO IX..... 48**

**DISPOSIZIONI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI..... 48**

<i>Art. 77</i> .....	48
<i>Prevenzione del conflitto di interessi</i> .....	48
<i>Art. 78</i> .....	49
<i>Messa a disposizione di beni immobili ad appaltatori di lavori, beni o servizi</i> .....	49
<i>Art. 79</i> .....	49
<i>Disposizioni sulla pubblicità delle operazioni relative a beni immobili del Comune o da esso acquisiti mediante locazione</i> .....	49
<i>Art. 80</i> .....	49
<i>Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali</i> .....	49
<i>Art. 81</i> .....	49
<i>Abrogazioni</i> .....	49

# Titolo I

## Disposizioni generali

### Art. 1

#### Riferimenti generali, oggetto, finalità e ambito applicativo

1. Ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, il Comune di Vignola possiede un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati con legge dello Stato, con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti, a qualsiasi titolo, al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, trasparenza, imparzialità, pubblicità, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse; essa, inoltre, deve avvenire nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello statuto comunale.
3. Gli immobili di proprietà comunale classificati come demanio o come patrimonio indisponibile vengono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
4. Gli immobili di proprietà comunale classificati come patrimonio disponibile vengono prioritariamente utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'Amministrazione.
5. In attuazione dei principi e delle finalità esplicitate nei precedenti commi da 1 a 4, il presente regolamento disciplina:
  - a) i percorsi per la valorizzazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Vignola;
  - b) le modalità di alienazione, nonché le modalità per la costituzione di altri diritti reali, per la concessione e per la locazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Vignola a favore di soggetti pubblici e privati.
6. Le disposizioni del presente regolamento sono finalizzate a consentire al Comune la valorizzazione dei beni immobili di proprietà, attuando:
  - a) quanto previsto dall'art. 12, comma 2, della legge n. 127/1997, anche mediante la definizione di procedure in deroga alla legge n. 783/1908 e al R.D. n. 454/1909, norme riguardanti l'unificazione dei sistemi di alienazione dei beni di proprietà pubblica tramite ricorso al "pubblico incanto";
  - b) l'applicazione dei principi comunitari in base all'art. 4 del Codice dei contratti pubblici, con riferimento ai contratti attivi.
7. Il presente regolamento si applica ai beni immobili di proprietà del Comune di Vignola:
  - a) appartenenti al demanio, previo esperimento delle necessarie procedure di sdemanializzazione in caso di alienazione;
  - b) appartenenti al patrimonio indisponibile, previo esperimento delle procedure di declassificazione al patrimonio disponibile in caso di alienazione;
  - c) appartenenti al patrimonio disponibile.
8. Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche alla concessione di beni immobili in forma di beneficio per favorire l'attività di associazioni e di altri soggetti, con o senza personalità giuridica, secondo modalità e condizioni particolari, finalizzate a favorire l'utilizzo ai fini culturali, sociali, formativi, ricreativi, sportivi ed amatoriali.

## **Art. 2** **Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intendono:
  - a) per "Amministrazione" o "Comune", il Comune di Vignola;
  - b) per "beni immobili", i beni appartenenti al demanio, al patrimonio indisponibile e al patrimonio disponibile del Comune di Vignola;
  - c) per "fondi interclusi" o "fondi parzialmente interclusi" i beni immobili la cui utilità, quali beni a sé 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;
  - d) per "principi comunitari", il complesso di principi definiti dal diritto dell'Unione europea a tutela della concorrenza, quali il principio di pubblicità, il principio di trasparenza, il principio di divieto di discriminazione, il principio di parità di trattamento e il principio di proporzionalità;
  - e) per "reliquati", tutte le aree demaniali all'interno del territorio comunale che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
    - 1) per dimensione, collocazione o morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
    - 2) hanno perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
    - 3) non sono produttive di utile economico e comportano oneri riflessi e/o costi di manutenzione;
    - 4) risultano abbandonate e non mantenute.

## **Art. 3** **Principi per la gestione dei beni immobili del Comune e possibili deroghe**

1. Il Comune di Vignola gestisce le procedure per la concessione, la locazione, l'alienazione e la costituzione di diritti reali sui beni immobili ad esso appartenenti nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, nonché nel rispetto dei principi di economicità e di efficacia.
2. Per ciascun modulo di gestione dei beni, nonché per le procedure di alienazione e di costituzione di diritti reali, il presente regolamento specifica, in rapporto alle norme di legge che le prevedono, le fattispecie che, in relazione a speciali situazioni o a particolari condizioni di presupposto, consentono di fare ricorso a procedure derogatorie rispetto ai principi di cui al precedente comma 1.

## **Art. 4** **Classificazione del patrimonio**

1. Ai sensi degli articoli da 822 a 829 del codice civile i beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in:
  - a) **BENI DEL DEMANIO COMUNALE**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività;
  - b) **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali;
  - c) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.
2. I beni immobili appartenenti alle tre categorie sopra richiamate sono inseriti, con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dal Servizio del Comune competente in materia di patrimonio. 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.



## Art. 5

### Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili

1. **Beni del demanio comunale**, cosiddetto naturale o artificiale: questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, **la concessione amministrativa** che mantiene in capo 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 e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è in genere deputato.
2. **Beni del patrimonio indisponibile**: sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del C.C., in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con **concessione amministrativa**.
3. **Beni del patrimonio disponibile**: sono concessi in uso a terzi tramite **contratti di diritto privato** previsti dal C.C. e più precisamente:
  - contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
  - contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
  - comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
4. In caso di concessione amministrativa si procede, in via ordinaria e salvo motivata eccezione, all'approvazione e stipula di idoneo atto contrattuale accessivo (concessione contratto), regolante i reciproci rapporti tra le parti.
5. Il Comune formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente regolamento mediante contratti, nonché altri strumenti di accordo pattizio aventi natura simile, comprese le convenzioni, che devono intendersi come contratti attivi in quanto comportanti entrata per il Comune stesso.
6. Sono altresì consentite le concessioni o locazioni di valorizzazione previste dall'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008, come disciplinate dall'art. 3/bis del D.L. 25.09.2001 n. 351.
7. Il Comune può altresì affidare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (concessione, affitto, locazione, comodato ecc.), nei casi in cui tale facoltà sia espressamente prevista dal contratto principale.
8. La concessione in uso a terzi dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, non può mai comportare la cessione o rinuncia, anche parziale, del Comune dei propri diritti di supremazia, controllo, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela legale.

## Art. 6

### Beni demaniali

1. I beni demaniali 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.
2. I beni di interesse storico ed artistico sono disciplinati da specifica normativa ed, in particolare, dalle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004. Inoltre, in base all'art. 1, commi 303-305 della legge n. 311/2004, tali beni possono essere dati in concessione a soggetti privati che si impegnino a restaurarli ed a renderli fruibili da parte della collettività, con la possibilità di detrarre le spese sostenute per i lavori dal canone di concessione; in ogni caso, il concessionario viene individuato attraverso procedure ad evidenza pubblica.
3. L'utilizzazione dei beni demaniali, sulla base del codice civile e della specifica normativa che li regola,

avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

#### **Art. 7**

##### **Beni patrimoniali indisponibili**

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune i beni destinati ai fini istituzionali dell'Amministrazione ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 ed 824 del codice civile e come meglio individuati dall'art. 826 del codice civile.
2. Tra i beni che appartengono al patrimonio indisponibile rientrano, a mero titolo esemplificativo, gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, gli edifici destinati all'esercizio di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari, i beni immobili qualificati come beni culturali, gli impianti sportivi, le sedi espositive e museali, gli edifici scolastici, nonché eventuali immobili ad uso abitativo appartenenti al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).
3. L'utilizzazione dei beni del patrimonio indisponibile, sulla base del codice civile e della specifica normativa che li regola, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

#### **Art. 8**

##### **Beni patrimoniali disponibili**

1. I beni del patrimonio disponibile sono quelli che non rientrano nella categoria dei beni soggetti al regime del demanio pubblico, né in quella dei beni patrimoniali indisponibili e che, pertanto, non sono destinati ai fini istituzionali del Comune.
2. I beni appartenenti al patrimonio disponibile possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, secondo la procedura prevista nel presente regolamento.

#### **Art. 9**

##### **Inventario dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà del Comune sono inseriti nel registro di inventario aggiornato a cura del Servizio competente in materia di patrimonio.
2. L'inventario dei beni immobili demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:
  - a) il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
  - b) i riferimenti catastali;
  - c) la rendita catastale;
  - d) i titoli di proprietà;
  - e) la consistenza;
  - f) l'uso o il servizio speciale a cui è destinato;
  - g) l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
  - h) la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo degli stessi;
  - i) l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
  - l) gli eventuali redditi;
  - m) il centro di responsabilità a cui il bene è assegnato;
  - n) il valore economico, costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico) aumentato degli investimenti effettuati per le manutenzioni straordinarie e diminuito delle quote annue di ammortamento;

- o) altre voci comunque utili per la classificazione, l'inventariazione e la valorizzazione del bene.
3. L'inventario è periodicamente aggiornato, anche tenendo conto dei parametri definiti dalle disposizioni in materia di contabilità.

#### **Art. 10**

##### **Tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili**

1. Il Servizio del Comune competente in materia di patrimonio cura, in relazione ai beni immobili di proprietà dell'Amministrazione:
  - a) la tenuta del registro inventariale dei beni immobili;
  - b) la registrazione delle variazioni derivanti da nuove acquisizioni, alienazioni e/o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare;
  - c) la tenuta ed aggiornamento dei fascicoli immobiliari relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
  - d) la valorizzazione dei beni immobili;
  - e) la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali;
  - f) l'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
  - g) gli accertamenti catastali relativi agli immobili;
  - h) la gestione dell'archivio delle chiavi dei fabbricati di proprietà comunale non utilizzati.
2. Tutti gli atti ed i provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, compresi il collaudo ed i conti finali degli interventi effettuati, devono essere trasmessi al Servizio del Comune competente in materia di patrimonio per il conseguente aggiornamento degli inventari.

#### **Art. 11**

##### **Assegnazione dei beni per la loro gestione e valorizzazione**

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati ai diversi centri di responsabilità quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali del Comune.
2. Il Responsabile del Servizio a cui viene assegnato in gestione il bene diviene consegnatario dello stesso ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di legge, del presente Regolamento e del Regolamento di contabilità del Comune.
3. Al di fuori della formale assegnazione, sono vietati l'utilizzo e la gestione, anche di fatto, del patrimonio comunale da parte di chiunque.
4. I consegnatari di beni immobili, per ragioni di servizio ed in relazione all'ubicazione dei beni, possono affidare gli stessi a sub-consegnatari, attraverso un formale atto di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti, previa autorizzazione da parte del Servizio competente in materia di patrimonio.
5. I consegnatari ed i sub-consegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro consegnati, nonché alla vigilanza sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi. I consegnatari e i sub-consegnatari devono, inoltre, comunicare agli uffici competenti eventuali problemi emergenti relativamente all'immobile ed al suo uso.
6. In particolare, ai consegnatari ed ai sub-consegnatari degli immobili compete:
  - a) sovrintendere alla custodia ed allo stato di conservazione degli stessi;
  - b) sovrintendere all'apertura ed alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell'uso;
  - c) richiedere direttamente l'intervento dei competenti uffici tecnici in caso di emergenza nonché per l'effettuazione di lavori di riparazione o di manutenzione quando questi competano al Comune;
  - d) vigilare sull'uso corretto dei beni rispetto alla loro destinazione ed alle finalità degli utilizzatori

e, in generale, rispetto ai contratti in essere;

- e) comunicare al Servizio Patrimonio ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento dei relativi inventari, ivi compresa la comunicazione dei collaudi e dei conti finali relativi agli interventi;
- f) coinvolgere preventivamente il Servizio competente in materia di patrimonio in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato.

## **Titolo II**

### **Procedure per l'alienazione di beni immobili di proprietà del Comune**

#### **Art. 12**

##### **Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni**

1. Sono alienabili secondo le procedure disciplinate dal presente regolamento i beni appartenenti:
  - a) al patrimonio disponibile del Comune di qualsiasi provenienza, compresi i beni per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario, per espropriazione, usucapione e altre cause;
  - b) al demanio del Comune, previo provvedimento di dichiarazione del passaggio al patrimonio disponibile (sdemanializzazione) ai sensi dell'art. 829 del codice civile;
  - c) al patrimonio indisponibile del Comune (di cui all'art. 826 del codice civile), previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura (declassificazione) che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio.
2. Sono alienabili con le procedure disciplinate dal presente regolamento anche i beni patrimoniali pervenuti al Comune da lasciti testamentari, conferimento o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente regolamento le alienazioni disciplinate da leggi specifiche ed in particolare:
  - a) la dismissione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi della legge n. 560/1993;
  - b) la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economica e popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PAIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998 e dell'art. 11, della legge n. 273/2002;
  - c) il conferimento a società o ad altri organismi partecipati in controllo pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi di interesse generale o di servizi strumentali;
  - d) il conferimento a società in controllo pubblico costituite per la gestione di beni immobili del Comune;
  - e) il trasferimento di beni immobili ad altre amministrazioni pubbliche sulla base di disposizioni di legge o di atti amministrativi generali o di accordi di programma.
4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
5. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla alienazione ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

### **Art. 13**

#### **Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare**

1. Il Comune approva il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari in base a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Amministrazione e suscettibili di dismissione.
2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.
- 3 Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari è approvato unitamente al Documento Unico di Programmazione triennale, di cui costituisce allegato.
4. Nel Piano sono indicati:
  - a) i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
  - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali, ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) l'indicazione del valore presunto di stima.
5. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.
6. Il Comune individua i beni da alienare tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione, sulla base dei seguenti criteri:
  - a) bassa redditività del bene;
  - b) necessità di interventi di recupero del bene particolarmente onerosi;
  - c) appartenenza del bene a immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
  - d) sussistenza sul bene di diritti reali di godimento a favore di terzi;
  - e) insussistenza dell'interesse del Comune al mantenimento in proprietà del bene in quanto non destinato a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
  - f) necessità di reperimento di fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Amministrazione.

### **Art. 14**

#### **Valutazione dei beni**

1. I beni immobili di cui il Comune abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ovvero attraverso apposito atto deliberativo, sono valutati mediante perizia, e, ove occorra, ripartiti in lotti.
2. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è determinato con perizia di stima redatta dal Comune, nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici comunali, sulla base del valore di mercato del bene, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altra circostanza particolare concernente il bene da alienare rilevante ai fini estimativi, e considerato anche il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisto.
3. La perizia è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.

4. La determinazione del valore tiene conto di particolari criteri definiti da leggi statali o regionali o da provvedimenti attuativi delle stesse in relazione alla particolare natura del bene.
5. Per la redazione della perizia di stima può essere conferito apposito incarico a professionisti esterni ovvero a società specializzate in materia ovvero all'Agenzia delle Entrate.
6. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione in base ai precedenti commi.
7. Il valore stimato costituisce il prezzo di vendita, al netto dell'imposta sul valore aggiunto, per la procedura di alienazione.
8. La perizia di stima mantiene una validità di dodici mesi dalla data di sottoscrizione.
9. Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.
10. La perizia di stima deve contenere una descrizione dell'immobile nella quale siano evidenziati, in particolare:
  - a) lo stato di conservazione;
  - b) gli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
  - c) gli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
  - d) la destinazione urbanistica ovvero la destinazione d'uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso del servizio del Comune competente in materia di urbanistica;
  - e) l'atto di provenienza (titolo di acquisto, ecc.) laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente;
  - f) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione;
  - g) l'Attestazione di Certificazione Energetica (A.C.E.).

#### **Art. 15**

##### **Condizioni generali relative all'alienazione dei beni immobili**

1. Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, apparenti e non apparenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione di stima.
2. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.
3. Le eventuali spese tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno), necessarie per poter procedere alla cessione del bene, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
4. In caso di alienazioni di immobili il cui prezzo di aggiudicazione sia superiore ad euro 1.000.000,00, salvo possibilità di derogare a detta soglia in casi eccezionali e per comprovati motivi, è ammessa la possibilità di dilazionare il prezzo in massimo otto rate trimestrali, previo versamento di un acconto minimo del venti per cento (20%) e fermo restando la necessità di presentare adeguata garanzia, mediante fideiussione bancaria e/o ipoteca sul bene. Il tasso di interesse applicato ai pagamenti dilazionati sarà pari a quello legale vigente al momento dell'aggiudicazione aumentato di 3 punti percentuali. Lo spread applicato potrà essere aggiornato in relazione ai tassi adottati dagli istituti di credito.
5. L'acquirente subentra, rispetto agli immobili in vendita, in tutti i diritti e gli obblighi del Comune in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

#### **Art. 16**

##### **Procedure per l'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune**

1. Il Comune procede all'alienazione dei beni immobili mediante le seguenti procedure:
  - a) procedura aperta - asta pubblica, intesa come la procedura a massima evidenza pubblica, nell'ambito della quale l'Amministrazione pubblicizza con un bando l'intenzione di alienare uno o più

- beni immobili e i soggetti interessati presentano offerta facendo riferimento alle condizioni e ai criteri specificati nel bando;
- b) procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione, intesa come la procedura nell'ambito della quale l'Amministrazione individua un numero ristretto di soggetti e li invita a presentare offerta;
  - c) procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta, intesa come la procedura con la quale l'Amministrazione individua un unico soggetto e con questo procede all'alienazione del bene;
  - d) permuta, intesa come la procedura nell'ambito della quale l'Amministrazione e un soggetto interessato pervengono allo scambio di beni immobili di valore equivalente.
2. Il Comune assicura nell'effettuazione delle procedure l'applicazione di criteri di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.
  3. In relazione all'effettuazione della procedura negoziata con confronto o con un unico soggetto il Comune può esperire un'indagine di mercato, finalizzata a verificare la disponibilità di soggetti interessati all'acquisizione del bene. L'indagine è realizzata con modalità semplificate, che devono in ogni caso consentire un'adeguata analisi del mercato immobiliare e delle sue eventuali particolarità che limitano la possibilità di confronto concorrenziale.

#### **Art. 17**

##### **Procedura aperta - Asta pubblica**

1. Il Comune procede all'alienazione dei beni immobili di norma mediante procedura aperta con asta pubblica, indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio.
2. I soggetti interessati devono corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da presentarsi nella forma di deposito cauzionale ovvero tramite fidejussione bancaria o assicurativa, pari al dieci per cento (10%) del prezzo a base d'asta. La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione.
3. Qualora la gara vada deserta, il Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio può disporre una nuova asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al dieci per cento (10%) dell'importo originario, ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
4. Nel caso venga disposto di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio mantiene invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.
5. Qualora anche il secondo pubblico incanto vada deserto, il Comune può procedere ad un terzo esperimento di gara approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al venti per cento (20%) dell'importo originario, ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Anche in tal caso il Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio mantiene invariate le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.
6. Con uno stesso bando in caso di procedura aperta o con uno stesso avviso o lettera di invito è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando o la lettera di invito devono specificare la divisione dei beni in lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

#### **Art. 18**

##### **Bando di gara e sua pubblicizzazione**

1. Il bando di gara contiene, di norma, i seguenti elementi:

- a) descrizione dei beni da alienare, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
  - b) le modalità di svolgimento della gara;
  - c) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
  - d) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
  - e) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
  - f) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
  - g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
  - h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  - i) gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
  - l) ogni altro elemento ritenuto necessario per regolare la procedura nel rispetto del principio di trasparenza.
2. Fatti salvi specifici obblighi di legge e motivata urgenza, il bando di gara è di regola pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line e nella sub-sezione "Bandi, gare e contratti" della sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune.
  3. In relazione alla pubblicizzazione del bando, il Comune può adottare altre soluzioni, qualora ritenute opportune per potenziare la veicolazione delle informazioni sulla procedura, a fronte del valore e delle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita, anche mediante pubblicazione su quotidiani a tiratura locale e/o nazionale.

#### **Art. 19**

##### **Modalità di svolgimento della procedura aperta - asta pubblica**

1. La procedura aperta - asta pubblica per l'alienazione dei beni si svolge presso i locali del Comune indicati nel bando. In casi particolari, la procedura può essere svolta in altra sede, messa a disposizione del Comune.
2. La procedura è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La procedura è presieduta, di norma, dal responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio. La procedura può comportare, a discrezione dell'Ente, la nomina di una commissione per la valutazione delle offerte, che è presieduta dal responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio o, in caso di sua indisponibilità o impedimento, da altro responsabile di servizio individuato dal Comune.
4. La Commissione di cui al precedente comma 3 è composta, oltre che dal Presidente, da due membri, scelti prioritariamente tra i dipendenti dell'Amministrazione con adeguata esperienza in materia di procedure immobiliari o, alternativamente, mediante nomina di commissari esterni qualificati. Funge da Segretario verbalizzante un dipendente appartenente al servizio del Comune competente in materia di contratti o, in caso di carenza o impedimento, un altro dipendente del Comune con adeguata esperienza in materia.
5. Il metodo di valutazione delle offerte è, di norma, quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta (art. 73, comma 1 - lett. c), R.D. n. 827/1924). L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede a richiedere a detti concorrenti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Qualora nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede a determinare l'aggiudicatario mediante sorteggio. Il Comune può procedere all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima non sia inferiore al prezzo posto a base di gara.



6. Il Comune, in alternativa al metodo di valutazione di cui al comma precedente, potrà procedere alle alienazioni attraverso l'utilizzo di una piattaforma telematica che consenta a tutti i partecipanti di effettuare rilanci sul prezzo fino allo scadere del tempo stabilito (cd. "candela digitale"), in analogia col tradizionale metodo della "candela vergine" (art. 73, comma 1 - lett. a), R.D. n. 827/1924).
7. Qualora il bene oggetto della procedura di alienazione abbia particolari caratteristiche connesse alla sua natura o dipendenti dal contesto in cui è inserito, compresi eventuali vincoli, il Comune può sviluppare la procedura con un metodo che tenga in considerazione, oltre al prezzo, anche altri criteri, i quali devono essere predisposti in modo tale da consentire un'adeguata analisi delle proposte in relazione alle specificità del bene. In tal caso la ponderazione dei criteri differenti dal prezzo non può essere inferiore a un terzo del punteggio complessivo da attribuire alle offerte.
8. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, ma non per il Comune che, a sua discrezione, può comunque sospendere e non effettuare la gara, oppure, dopo l'indizione della gara, può revocare la procedura e non procedere alla stipulazione del contratto.
9. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.
10. Le offerte non possono essere presentate al ribasso, salvo che il bando non lo preveda espressamente.
11. Gli offerenti devono prestare cauzione o fidejussione bancaria, a titolo di garanzia provvisoria in relazione allo svolgimento della procedura, nella misura e con le modalità previste nel bando.
12. Dello svolgimento e dell'esito della procedura viene redatto apposito verbale, con proposta di aggiudicazione.
13. L'aggiudicazione è formalizzata con provvedimento del responsabile del servizio del Comune competente in materia di patrimonio o, in caso di sua assenza o impedimento, di altro responsabile di servizio del Comune esercitante funzioni vicarie o sostitutive. Lo stesso responsabile indica all'aggiudicatario il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto.
14. L'aggiudicazione avviene sulla base delle risultanze delle operazioni svolte nella procedura e della conseguente proposta di aggiudicazione prodotta dalla autorità di gara (seggio monocratico o commissione), previa verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nell'ambito della procedura stessa.
15. Qualora il bando di gara preveda la vendita simultanea di più immobili, l'aggiudicazione avviene in base all'offerta più vantaggiosa per il Comune presentata dai concorrenti per ciascuno degli immobili interessati. Il confronto avviene, quindi, singolarmente per ciascun immobile, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una sola busta.
16. Il responsabile del servizio del Comune competente in materia di patrimonio o, in caso di sua assenza o impedimento, di altro responsabile di servizio del Comune esercitante funzioni vicarie o sostitutive, con provvedimento motivato nel quale sono esplicitate le ragioni di interesse pubblico che determinano la decisione, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

## **Art. 20**

### **Procedura negoziata con confronto - Trattativa privata con negoziazione**

1. Il Comune può fare ricorso alla procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione:
  - a) quando non sia stata presentata alcuna offerta o alcuna offerta appropriata in esito

- all'esperimento della procedura aperta - asta pubblica, purché le condizioni iniziali del bando non siano sostanzialmente modificate;
- b) qualora, a fronte delle particolari caratteristiche del mercato immobiliare, sia possibile sviluppare un confronto con un numero limitato di soggetti, individuati mediante specifica indagine di mercato;
- c) in caso di alienazione di beni immobili di valore inferiore a 100.000 euro, con individuazione dei soggetti mediante specifica indagine di mercato;
- d) in caso di alienazione di beni immobili che rivestano un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.).
2. L'effettuazione delle indagini di mercato nei casi previsti dal precedente comma 1 alle lettere a), b) e c) può essere effettuata:
- a) acquisendo informazioni sui soggetti potenzialmente interessati, quali agenzie immobiliari o società immobiliari o altri soggetti privati:
- a.1.) da siti internet o da listini ufficiali comunque reperiti dall'Amministrazione;
- a.2.) da elenchi o da cataloghi elettronici elaborati da altre Amministrazioni;
- a.3.) da altre Amministrazioni che abbiano recentemente esperito procedure di alienazione di beni immobili.
- b) mediante un'indagine esplorativa del mercato:
- b.1.) con richiesta di offerta a due o più soggetti potenzialmente interessati, quali agenzie immobiliari o società immobiliari o altri soggetti privati presenti nel settore di interesse dell'Amministrazione per la relativa alienazione;
- b.2.) con sollecitazione ai soggetti potenzialmente interessati a manifestare interesse, adeguatamente veicolata nei settori di mercato di interesse dell'Amministrazione per la relativa alienazione, mediante avviso pubblico o comunicazione ad ampia diffusione.
3. La procedura è condotta nei casi previsti dal precedente comma 1 alla lettera d) in modo che, per quanto sia dato di conoscere al Comune, tutti i potenziali interessati siano messi al corrente nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità. A tal fine il Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio ha facoltà di adottare tutte le soluzioni ritenute più efficaci per rendere noto al mercato e ai soggetti interessati l'intenzione dell'Amministrazione di alienare il bene.
4. Una volta individuati i soggetti con i quali sviluppare la procedura, il Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio:
- a) sollecita la presentazione di offerte mediante l'invio di una lettera di invito, contenente gli elementi previsti nell'articolo 18, comma 1, del presente regolamento;
- b) valuta le offerte pervenute in base al criterio di alienazione specificato;
- c) procede all'aggiudicazione alla migliore offerta.
5. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato posto a base delle offerte da presentare.
6. Alla procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione possono essere applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara previste per la procedura aperta - asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.
7. Qualora la trattativa non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla trattativa privata diretta ai sensi del successivo articolo 21.

## **Art. 21**

### **Situazioni particolari per l'utilizzo della procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione**

1. Qualora il Comune debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi tra loro caratteristiche

analoghe o assolutamente simili (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti, ecc.), il cui singolo valore non superi la somma di 100.000 euro, la vendita potrà avvenire con procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione preceduta dalla pubblicazione di un avviso di vendita e con formazione di una graduatoria.

2. L'avviso di vendita, pubblicizzato mediante pubblicazione sul sito internet del Comune, contiene:
  - a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro ubicazione ed identificazione catastale;
  - b) il prezzo di cessione prefissato dal Comune;
  - c) i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità ed i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
  - d) i criteri previsti per la formazione delle graduatorie ed ogni altro elemento utile per la definizione della stessa che dovranno tener conto della presenza di eventuali conduttori degli immobili senza diritto di prelazione.
3. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, sono esaminate da una commissione composta dal Responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, che la presiede, e da due componenti scelti prioritariamente tra i dipendenti dell'Amministrazione con adeguata esperienza in materia di procedure immobiliari o, alternativamente, mediante nomina di commissari esterni qualificati; la commissione procede, quindi, alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.
4. L'aggiudicazione viene effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili. Nell'ipotesi di parità di punteggio la commissione procede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

## **Art. 22**

### **Procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta**

1. Il Comune può ricorrere alla procedura a trattativa privata diretta con un unico soggetto, in attuazione di quanto previsto dal paragrafo 2.1.4. della Comunicazione interpretativa della Commissione Ue 2006/C 179/02 ("Procedure senza previa pubblicazione di un avviso pubblicitario") e in considerazione delle norme statali regolanti il ricorso alla procedura negoziata con un unico operatore economico:
  - a) nelle ipotesi di alienazione di beni immobili il cui valore di stima sia inferiore ad € 20.000,00;
  - b) nelle ipotesi nelle quali ricorrano speciali circostanze, ai sensi dell'art. 41, comma 1 - punto 6, del R.D. n. 827/1924.
2. Le circostanze speciali di cui al precedente comma 1, lett. b) nelle quali si può procedere a procedura negoziata con un unico soggetto - trattativa privata diretta riguardano le situazioni seguenti:
  - a) quando l'alienazione a favore di un unico soggetto privato sia prevista da disposizioni di legge o di regolamento inerenti particolari procedure di dismissione dei beni;
  - b) esistenza di unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
  - c) in caso di terreno di proprietà del Comune con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati o in diritto reale di terzi;
  - d) in caso di manufatto di proprietà del Comune insistente su proprietà privata;
  - e) in caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà del Comune, facenti parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
  - f) in caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
  - g) quando per le caratteristiche del bene da alienare, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (es. reliquati, porzioni residuali di terreni e simili, porzioni di terreni adiacenti la propria abitazione, ecc.), secondo la procedura specificata nel successivo art. 24;

- h) quando il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dal Comune per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza;
  - i) quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che il Comune ritiene utile acquisire, nel rispetto della procedura prevista dal successivo art. 25;
  - l) quando l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque sia il valore dell'immobile;
  - m) in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - n) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare il Comune a procedere all'alienazione a favore di un determinato soggetto privato;
  - o) quando ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, l'alienazione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi economici al Comune in relazione alla valorizzazione del bene rispetto all'esperimento di procedura nel rispetto dei principi comunitari;
  - p) alienazione di immobili finalizzata alla realizzazione di progetti volti a favorire lo sviluppo economico e l'occupazione.
3. In tutte le particolari situazioni specificate nel precedente comma 2, ad eccezione di quella di cui alla lettera p), l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato/stima o comunque indicato nell'ultimo esperimento di gara.
4. Le alienazioni di cui al precedente comma 2 - lettera p) sono attuate nel rispetto del piano comunale delle alienazioni e degli indirizzi fissati dalla Giunta, mediante procedura avviata:
- a) con la pubblicazione di un avviso e la successiva valutazione delle proposte seguendo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo quali elementi il prezzo e le qualità progettuali riferite allo sviluppo economico, sociale e all'occupazione;
  - b) con la presentazione di una proposta di acquisto, a seguito della quale si potrà procedere:
    - b.1) mediante affidamento diretto, previa valutazione della qualità della proposta e fermo restando il valore di stima;
    - b.2) mediante affidamento preceduto da un avviso pubblico volto a verificare e raffrontare la proposta ricevuta con le eventuali altre proposte, attivando tra tutte le proposte un confronto competitivo seguendo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

### **Art. 23**

#### **Diritto di prelazione**

1. Il Comune riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti, fatti salvi i casi nei quali ricorrano le condizioni per l'applicazione di specifiche disposizioni di legge in materia.
2. Il diritto di prelazione è riconosciuto sul prezzo risultante dall'esperimento della procedura aperta - asta pubblica o della trattativa privata, ai locatari, concessionari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri dovuti per l'utilizzo dei beni, e in possesso di regolare contratto, di natura non transitoria, sul bene oggetto della vendita.
3. Il Servizio competente in materia di patrimonio comunica ai titolari del diritto il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire entro trenta giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

4. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.
5. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).
6. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
7. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.
8. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa o mediante procedura telematica che garantisca la segretezza entro il termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

#### **Art. 24**

##### **Alienazione di reliquati e di fondi interclusi**

1. Le aree demaniali configurabili come reliquati, tenendo conto delle caratteristiche specificate nell'art. 2, comma 1 - lett. e), del presente regolamento sono assoggettate a procedura di sdemanializzazione, formalizzata con deliberazione del Consiglio Comunale, e rese patrimonio disponibile del Comune, con determinazione del prezzo di vendita.
2. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo nel caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti; a tale proposito, gli interessati sono invitati a inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.
3. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati, fermo restando l'esercizio del diritto di prelazione, a parità di condizioni, da parte dei proprietari di aree o di immobili confinanti con il reliquato.
4. I soggetti che intendono acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta al servizio del Comune competente in materia di patrimonio, allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei quarantacinque giorni successivi alla data del protocollo, lo stesso servizio provvede ad informare il richiedente circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed eventualmente a sottoporre, di norma entro i successivi sessanta giorni, l'istanza di acquisto al Consiglio Comunale che, in caso di approvazione, provvede alla variazione di Bilancio.
5. Il Comune procede alla vendita con procedura negoziata con unico soggetto - trattativa privata diretta per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, tenendo conto delle caratteristiche specificate nell'art. 2, comma 1, lett. d) del presente regolamento, la cui utilità, quali beni a sé 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.
6. Nei casi previsti dal precedente comma 5, il Comune procede all'alienazione del bene comunicando la sua intenzione ai proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali è data informazione dettagliata del procedimento. In tal caso l'alienazione è disposta a favore del proprietario di fondo limitrofo che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dal Comune.

## **Art. 25**

### **Permuta**

1. Il Comune può procedere alla permuta di beni appartenenti al proprio patrimonio immobiliare con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.
2. Nel provvedimento che autorizza la permuta, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifichi l'acquisizione da parte del Comune del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa che ne attesti l'equivalenza del valore.
4. Qualora venga offerto un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata a specifica decisione adottata con deliberazione del Consiglio Comunale ai fini della relativa copertura finanziaria.
5. Qualora venga offerto un bene di valore inferiore a quello posto in vendita l'acquirente dovrà versare la differenza del prezzo.

## **Art. 26**

### **Stipulazione del contratto, situazioni particolari e pagamento**

1. La stipulazione dell'atto di compravendita, salvo diverso termine previsto nel bando ovvero nel caso di differimento espressamente concordato con l'acquirente, deve avvenire di norma entro novanta (90) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, da adottarsi con determina del Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio a seguito dell'approvazione degli atti di gara o a conclusione della trattativa privata, ovvero dalla data di notifica della comunicazione utile all'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto. Il contratto è stipulato nella forma dell'atto pubblico (rogito).
2. Il termine di novanta giorni per la stipula dell'atto di compravendita può essere prorogato una sola volta, e per non più di ulteriori sessanta giorni, qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dal Comune.
3. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente. Sono a cura dell'acquirente anche le spese relative a eventuale frazionamento e accatastamento dell'immobile oggetto di vendita.
4. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il responsabile del servizio del Comune competente in materia di patrimonio o, in caso di sua assenza o impedimento, di altro responsabile di servizio del Comune esercitante funzioni vicarie o sostitutive, può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
5. In caso di decadenza dall'aggiudicazione, il Comune incamera la cauzione o escute la fidejussione presentata come garanzia rispetto alla procedura, con riserva di richiedere eventuali ulteriori danni e fatta salva la restituzione delle somme già versate a titolo di acconto.
6. In caso di decadenza, il responsabile del Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, ove lo ritenga opportuno, può chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, con intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale. In caso di manifestazione dell'interesse, il responsabile del Servizio del Comune

competente in materia di patrimonio, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.

7. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di gara.
8. L'alienazione del bene oggetto della procedura avviene con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso dell'immobile nel caso di saldo del prezzo di acquisto (prezzo di aggiudicazione dedotto del 10% dell'importo a base d'asta versato a titolo di deposito cauzionale e incamerato in sede di aggiudicazione, ovvero del 100% in caso di fidejussione bancaria o assicurativa), da intendersi tutto corrisposto alla data di stipula del contratto di compravendita la cui sottoscrizione deve avvenire entro i termini indicati ai precedenti commi 1 e 2.

### **Titolo III**

#### **Valorizzazione mediante procedure speciali**

##### **Art. 27**

###### **Alienazione e valorizzazione di beni mediante l'Agenzia del Demanio**

1. Il Comune può fare ricorso, su specifica richiesta, alle procedure speciali di dismissioni di immobili pubblici gestite dall'Agenzia del Demanio, in particolare in base a quanto previsto dall'art. 11-quinquies del D.L. n. 203/2005 convertito in legge n. 248/2005.
2. Il Comune può aderire alle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare sviluppate dall'Agenzia del Demanio in base all'art. 33-bis del D.L. n. 98/2011 convertito in legge n. 111/2011, che possono essere riferite anche a beni demaniali e del patrimonio indisponibile.

### **Titolo IV**

#### **Concessione del diritto di superficie**

##### **Art. 28**

###### **Costituzione del diritto di superficie a soggetti privati su aree di proprietà del Comune**

1. Il Comune può costituire a favore di soggetti privati il diritto di superficie su aree di sua proprietà ai sensi degli articoli da 952 a 956 del codice civile.
2. La costituzione a favore di soggetti privati del diritto di superficie su aree di proprietà del Comune è finalizzata a garantire la valorizzazione delle aree stesse, contemperando gli interessi pubblici con quelli dei soggetti privati richiedenti.

##### **Art. 29**

###### **Procedura per la concessione del diritto di superficie a soggetti privati**

1. Il Comune concede a soggetti privati la costituzione del diritto di superficie su aree di sua proprietà individuando i beneficiari nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.

2. La procedura per l'individuazione del concessionario del diritto di superficie è svolta con procedura ad evidenza pubblica secondo le modalità previste dagli articoli 17, 18 e 19 del presente regolamento, per quanto applicabili, nonché fatte salve le particolari situazioni che consentono deroghe ai principi comunitari, previste dal successivo articolo 36.

#### **Art. 30**

##### **Procedura per la concessione del diritto di superficie a soggetti pubblici**

1. Il Comune concede a soggetti pubblici la costituzione del diritto di superficie su aree di sua proprietà sulla base di specifiche richieste degli stessi soggetti motivate dall'esigenza di realizzare beni immobili per finalità di interesse pubblico e per lo svolgimento di attività istituzionali.

#### **Art. 31**

##### **Formalizzazione della costituzione del diritto di superficie**

1. Il Comune formalizza il rapporto con il soggetto a favore del quale è costituito il diritto di superficie mediante specifico contratto nella forma dell'atto pubblico, nonché con gli atti necessari per gli obblighi catastali.
2. Il soggetto a favore del quale viene ad essere costituito il diritto di superficie è tenuto:
  - a) a presentare, entro un termine perentorio, salvo proroghe motivate, il progetto esecutivo delle opere ed impianti da realizzare sull'area, in conformità con lo strumento urbanistico vigente e sviluppato ad un livello di definizione tale da essere immediatamente cantierabile dopo il rilascio o la presentazione del titolo edilizio necessario;
  - b) a iniziare e concludere i lavori di progetto ed ottenere tutte le licenze, permessi, autorizzazioni, omologazioni e, comunque, tutta la documentazione necessaria per la fruibilità delle opere ed impianti da parte degli utenti nei tempi previsti dal contratto, salvo proroghe non superiori a tre mesi concesse per motivate e fondate ragioni non imputabili al superficiario;
  - c) a prestare, prima della stipula del contratto di concessione del diritto di superficie, una garanzia costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, secondo l'importo definito dal Comune nell'ambito della procedura per la costituzione del diritto. Tale cauzione deve coprire almeno annualmente l'intero periodo del contratto relativo al diritto di superficie e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La mancata prestazione della garanzia fa decadere automaticamente, senza la necessità di alcun sollecito, diffida, invito ad adempiere da parte del Comune, il superficiario dal diritto concessorio con conseguente attivazione da parte del Comune della procedura di cui all'articolo 1957 del codice civile. In tal caso il bene entrerà a far parte del patrimonio del Comune senza che il superficiario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo comunque denominato.
3. Nel caso in cui il superficiario cessi l'attività per qualunque causa prima del termine previsto e/o abbandoni la struttura o nel caso di mancato adempimento parziale o totale degli impegni assunti concernenti i termini di presentazione del progetto e/o gestione degli impianti e/o di esecuzione dei lavori, il Comune:
  - a) contesta al superficiario le inadempienze rilevate a mezzo di lettera raccomandata o mediante posta elettronica certificata e assegna allo stesso un termine di quindici giorni entro i quali il superficiario può produrre le deduzioni a sua giustificazione;
  - b) scaduto inutilmente il termine di cui al precedente punto a) o qualora le giustificazioni prodotte non siano ritenute valide e fondate, il Comune procede alla risoluzione del contratto con conseguente estinzione del diritto di superficie, senza che il superficiario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo comunque denominato incamerando la relativa fidejussione. In tal caso restano acquisite al patrimonio del Comune le opere eventualmente eseguite, senza



risarcimenti o indennizzo alcuno a favore del superficiario, potendo peraltro richiedere allo stesso, anche se decaduto, la rimessa in pristino dell'area a sua totale cura e spese.

#### **Art. 32**

##### **Condizioni relative al diritto di superficie costituito**

1. Il diritto di superficie concesso sull'area, nonché le opere e gli impianti su di essa gravanti non possono in alcun caso costituire oggetto di ipoteca.
2. La cessione a terzi, sia del contratto relativo al diritto di superficie, sia della gestione degli immobili realizzati sull'area, può avvenire solo in base ad espressa autorizzazione del Comune.
3. Allo scadere della durata del diritto di superficie le opere e gli impianti realizzati nell'area devono essere in perfetto stato d'uso. In caso contrario il Comune può avvalersi della fidejussione costituita dal concessionario, in tutto o in parte, per il ripristino funzionale delle opere e degli impianti.
4. Allo scadere della durata del diritto di superficie le opere e gli impianti realizzati divengono di piena ed esclusiva proprietà del Comune senza che il concessionario uscente possa vantare compensi od indennizzi comunque denominati in relazione alla realizzazione e gestione dei manufatti.

#### **Art. 33**

##### **Attività commerciali avviate su aree sulle quali è stato costituito il diritto di superficie a favore di soggetti privati - Indennizzo in caso di estinzione del diritto**

1. I soggetti privati beneficiari della costituzione di un diritto di superficie che abbiano costruito sull'area un bene immobile destinandolo ad attività imprenditoriali o comunque commerciali hanno diritto a un indennizzo quando, prima della sua scadenza naturale, il Comune decida di riacquisire la piena disponibilità dell'area per ragioni di interesse pubblico o per ricondurla alla sua destinazione originaria o ad altra funzionalizzazione per essa prevista dalla legge o da regolamenti per la particolare condizione del bene. L'indennizzo è corrisposto dal Comune.
2. Qualora il diritto di superficie si estingua per cause imputabili al soggetto privato beneficiario o per cause di forza maggiore non imputabili al Comune, non è dovuto alcun indennizzo da parte del Comune stesso.

#### **Art. 34**

##### **Durata del diritto di superficie**

1. La concessione del diritto di superficie ha una durata definita dal Comune, che non può comunque essere superiore a sessant'anni a decorrere dalla data di stipula del contratto di concessione, fatte salve durate superiori che possano essere definite in base a disposizioni di legge o di altro regolamento, anche in considerazione della particolare natura del bene.
2. La durata della concessione del diritto di superficie è stabilita di volta in volta, anche in relazione alla specificità e alla complessità delle opere da realizzare nell'area, e il termine è rinnovabile sulla base di provvedimento espresso del Comune.

#### **Art. 35**

##### **Parametri per la definizione del canone relativo al diritto di superficie**

1. Il canone che il superficiario deve corrispondere per il diritto di superficie è determinato dal Comune in base ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe o similari.
2. Il canone è definito dal Servizio del Comune competente in materia di patrimonio, che può acquisire specifica relazione di stima dall'Agenzia delle Entrate o, qualora necessario, affidando l'attività a un professionista o a una società con adeguata specializzazione.

## **Art. 36**

### **Situazioni particolari che possono determinare la costituzione del diritto di superficie su aree del Comune direttamente a favore di soggetti privati in deroga all'applicazione dei principi comunitari**

1. Il Comune può procedere alla costituzione del diritto di superficie su un'area di sua proprietà direttamente a favore di un soggetto privato in deroga all'applicazione dei principi comunitari nei seguenti casi:
  - a) quando la costituzione a favore del soggetto privato sia prevista da disposizioni di legge o di regolamento inerenti particolari tipologie di beni per i quali essa sia possibile semplicemente su istanza dell'interessato;
  - b) quando l'esperimento della procedura di concessione del diritto in base ai principi comunitari sia andata deserta e il Comune intenda comunque procedere alla concessione dell'area al fine di valorizzarla o di garantire il perseguimento di interessi pubblici rilevanti, anche specificamente connessi al contesto nel quale l'area stessa si trova;
  - c) quando l'area interessata dalla costituzione del diritto di superficie sia interclusa tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dal Comune per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione consenta di valorizzare l'area stessa;
  - d) quando in relazione alla tutela del contesto in cui è inserita l'area oggetto del diritto di superficie sussistano condizioni che rendano la costituzione del diritto a favore del soggetto privato già operante con valido titolo o provvedimento sulla medesima area la soluzione più idonea per favorire la tutela stessa;
  - e) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare il Comune a costituire il diritto di superficie a favore di un determinato soggetto privato;
  - f) quando ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la costituzione del diritto di superficie a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi economici al Comune in relazione alla valorizzazione dell'area rispetto all'esperimento di procedura nel rispetto dei principi comunitari.
2. Quando la costituzione del diritto di superficie a favore di un determinato soggetto privato avviene nei casi previsti nel precedente comma 1, il Comune:
  - a) specifica nella motivazione del provvedimento le ragioni che consentono di correlare la situazione di fatto a una o più delle fattispecie indicate nello stesso comma 1, nonché evidenzia le eventuali ragioni di interesse pubblico che sostengono tale decisione;
  - b) assicura adeguata pubblicità al provvedimento sul proprio sito internet.

## **Titolo V**

### **Procedure relative alla concessione di beni immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune**

### **Art. 37**

#### **Elementi generali relativi alle procedure inerenti i beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune**

1. Le disposizioni del presente Titolo si intendono applicabili alla concessione di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune, quando non diversamente specificato dalle singole disposizioni in relazione all'una o all'altra tipologia di beni, in ragione delle differenti caratteristiche e dei diversi regimi giuridici.
2. Il Comune può concedere l'uso di beni appartenenti al proprio demanio e al proprio patrimonio indisponibile esclusivamente a soggetti che non si trovino, nei confronti dell'Amministrazione, in posizione di irregolarità tributaria, come definita dal Regolamento generale delle entrate tributarie dell'Ente.

### **Art. 38**

#### **Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune**

1. Il Comune può procedere alla concessione a soggetti privati di beni del proprio demanio e del proprio patrimonio indisponibile nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.
2. La procedura di concessione è, di norma, resa nota con un avviso pubblicato, fatti salvi specifici obblighi di legge e motivata urgenza, per trenta giorni sul sito internet e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, su altri strumenti di comunicazione, scelti dall'Amministrazione.
3. L'avviso di cui al comma 2 contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'affidamento in concessione del bene, che possono consistere:
  - a) nella valutazione del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta;
  - b) nella valutazione di altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche; in tal caso il Comune attribuisce alla componente economica e alla componente tecnica del sistema criteri adeguata ponderazione, rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti.
4. La procedura di concessione del bene demaniale o del patrimonio indisponibile può essere attivata anche su istanza di parte presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso all'istanza deve essere assicurata adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti.
5. Il Comune può non assoggettare a pubblicazione le istanze di cui al comma 4 presentate spontaneamente quando riguardano:
  - a) concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere pubbliche, di pubblica utilità o destinate all'erogazione di pubblici servizi;
  - b) concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere finalizzate al trasporto o all'erogazione di fonti energetiche;
  - c) concessioni per la realizzazione di interventi di ripristino e protezione ambientale;
  - d) concessioni per l'utilizzo temporaneo dei beni;
  - e) concessioni finalizzate allo svolgimento di esercitazioni o manifestazioni di protezione civile o alla prevenzione dell'incolumità pubblica o alla salvaguardia ambientale.

6. La procedura di cui al presente articolo è indetta dal Comune anche per l'affidamento in concessione di beni appartenenti al proprio demanio e al proprio patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro. Sono in ogni caso fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite per i beni demaniali dalla legge, secondo quanto esplicitato dal successivo art. 39, nonché dalla legge e dal presente regolamento per i beni del patrimonio indisponibile, come precisato nei successivi articoli 40, 41, 42 e 44.

#### **Art. 39**

##### **Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio del Comune**

1. Il Comune può concedere a soggetti privati l'uso di beni appartenenti al proprio demanio con procedure derogatorie rispetto alla procedura ad evidenza pubblica e alla procedura di pubblicizzazione delle istanze presentate spontaneamente disciplinate dal precedente art. 38, quando queste siano previste o desumibili da norme di leggi statali in materia di beni demaniali o da disposizioni di leggi regionali sull'utilizzo dei beni demaniali, comunque compatibili con i principi di trasparenza e di divieto di discriminazione.
2. Qualora l'attività sottesa all'affidamento in uso del bene immobile appartenente al demanio del Comune sia contingentata a causa della scarsità delle risorse naturali suscettibili di sfruttamento o sia assoggettata a regime autorizzativo, l'Amministrazione può concedere il bene a soggetti privati in deroga alle procedure ad evidenza pubblica e alla procedura di pubblicizzazione delle istanze presentate spontaneamente disciplinate dal precedente art. 38:
  - a) solo quando tali condizioni derogatorie siano previste o desumibili da norme di leggi statali in materia di beni demaniali o da disposizioni di leggi regionali sull'utilizzo dei beni demaniali, comunque compatibili con il principio di tutela della concorrenza;
  - b) per un periodo di tempo limitato;
  - c) non potendo in ogni caso adottare misure volte ad avvantaggiare il concessionario uscente.
3. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 2, il Comune può concedere un bene appartenente al proprio demanio a un soggetto privato mediante procedura negoziata con confronto - Trattativa diretta con negoziazione o mediante procedura negoziata con un unico soggetto - trattativa privata diretta quando:
  - a) sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante procedura aperta - asta pubblica e mediante procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione;
  - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione non superi il valore di 1.000 euro annui;
  - c) un soggetto già concessionario di un bene demaniale di proprietà del Comune chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in 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 o locata.

#### **Art. 40**

##### **Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune**

1. Il Comune può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art. 38 del presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile, potendo ricorrere alla procedura negoziata con confronto - trattativa diretta con negoziazione o alla procedura negoziata con un unico soggetto - trattativa privata diretta nei seguenti casi:
  - a) quando la concessione 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) quando il soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la concessione del bene in rapporto ad altre procedure concessorie o di utilizzo dell'area stessa, disciplinate da normative specifiche in funzione della particolare natura del bene immobile;
- c) quando l'esperimento della procedura di concessione del bene in base ai principi comunitari sia andata deserta e il Comune intenda comunque procedere alla concessione del bene stesso al fine di valorizzarlo o di garantire il perseguimento di interessi pubblici rilevanti, anche specificamente connessi al contesto nel quale il bene si trova;
- d) quando il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dal Comune per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione consenta di valorizzare il bene stesso;
- e) quando in relazione alla tutela del contesto in cui è inserito il bene sussistano condizioni che rendano la concessione a favore del soggetto privato già operante con valido titolo o provvedimento nel medesimo contesto la soluzione più idonea per favorire la tutela stessa;
- f) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare il Comune a concedere il bene a un determinato soggetto privato;
- g) quando ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la concessione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi economici al Comune in relazione alla valorizzazione del bene stesso rispetto all'esperimento di procedura nel rispetto dei principi comunitari.
- h) quando, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone dell'immobile da concedere sia di modesto valore, comunque pari o inferiore a 1.000 euro annui;
- i) quando un soggetto già concessionario di un bene del patrimonio indisponibile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in 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.

#### **Art. 41**

##### **Concessione a soggetti pubblici di beni del demanio o del patrimonio indisponibile del Comune**

1. Il Comune può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art. 38 del presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile potendo pertanto ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto pubblico - trattativa privata diretta anche:
  - a) quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore;
  - b) in caso di concessione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.
2. La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base ad 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.
3. La concessione a organismi partecipati dall'Amministrazione o a soggetti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in ragione dell'affidamento a tali soggetti di servizi di interesse generale o di servizi strumentali, quale provvedimento accessorio

all'affidamento e necessario per il miglior sviluppo delle attività affidate a favore della collettività e comunque del Comune.

#### **Art. 42**

#### **Procedure per la concessione dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi privi di fini di lucro**

1. Il Comune può affidare in concessione beni appartenenti al proprio patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro, attuando i principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, mediante una procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 38 e delle modalità particolari stabilite nei successivi commi del presente articolo.
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, negli organismi senza scopo di lucro rientrano le imprese sociali di cui al D.Lgs. n. 112/2017 ("Revisione della disciplina in materia di impresa sociale") e gli enti Terzo Settore di cui al D.Lgs. n. 117/2017 ("Codice del Terzo settore").
3. L'avviso pubblico con cui è resa nota la procedura per la concessione di beni immobili ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro specifica i criteri in base ai quali sono valutate le richieste, i quali sono finalizzati a verificare:
  - a) la coerenza delle attività svolte ordinariamente dagli organismi con le finalità istituzionali del Comune o con i criteri adottati dallo stesso per la valorizzazione dei beni immobili;
  - b) la coerenza delle proposte di utilizzo dei beni immobili oggetto delle richieste degli organismi:
    - b.1) con le finalità istituzionali del Comune o con i criteri adottati dallo stesso per la valorizzazione dei beni immobili;
    - b.2) con eventuali progettualità innovative in ambito sociale o di valorizzazione dei beni immobili promosse dal Comune;
  - c) il possibile impatto, anche attraverso tecniche di valutazione riconducibili al bilancio sociale, dell'attività degli organismi nel contesto territoriale nell'ambito del quale l'immobile richiesto è ubicato;
  - d) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per gli utenti dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari;
  - e) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per il perseguimento di finalità di carattere sportivo e ricreativo del tempo libero, culturale, formativo ed educativo;
  - f) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per la valorizzazione ambientale dei beni richiesti;
  - g) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per la valorizzazione dei beni richiesti quando beni culturali.
4. Qualora la procedura di concessione del bene sia attivata in base ad un'istanza di parte presentata spontaneamente da un'associazione, una fondazione, un comitato o un altro organismo senza scopo di lucro, la stessa deve:
  - a) essere sottoposta a valutazione in rapporto ai criteri di cui al precedente comma 3;
  - b) essere assoggettata ad adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra possibili proposte concorrenti.
5. Al fine di valorizzare proposte con rilevante impatto sociale o che presentino caratteristiche di innovazione, anche in chiave sperimentale, per la migliore utilizzazione degli immobili richiesti e per una maggiore efficacia del loro utilizzo nel contesto di riferimento, il Comune può affidare direttamente in concessione un bene immobile del proprio patrimonio indisponibile a un'associazione, a una fondazione, a un comitato o a un altro organismo senza scopo di lucro che ne faccia richiesta sulla base dei suindicati elementi di presupposto. L'affidamento diretto è comunque possibile qualora

ricorrano una o più condizioni tra quelle individuate dal precedente art. 41.

#### **Art. 43**

##### **Determinazione del canone di concessione**

1. Il canone ordinario di concessione per i beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso, così come accertati dal Servizio dell'Amministrazione competente in materia di patrimonio.
2. In base a quanto previsto dall'art. 32, comma 8, della legge n. 724/1994, i canoni annui per i beni del patrimonio indisponibile del Comune sono determinati, in deroga a ogni altra disposizione di legge, in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali, in relazione ai quali il Comune può stabilire un abbattimento dell'importo del canone.
3. Nel caso in cui la concessione preveda l'obbligo del concessionario di effettuare, con spese a suo carico, lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o adeguamento funzionale dell'immobile, preventivamente approvati dal Comune, sarà operato un abbattimento sull'importo del canone determinato in base al comma 1, che tenga conto dell'investimento necessario alla realizzazione dei predetti lavori; in tal caso, la durata dell'affidamento sarà stabilita in base al successivo art. 50, comma 4.
4. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferita al mese di inizio del provvedimento di concessione.

#### **Art. 44**

##### **Canone agevolato per i beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile concessi a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro - Casi di gratuità**

1. Nei casi di affidamenti di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile a soggetti pubblici e a associazioni, fondazioni, comitati o altri organismi senza scopo di lucro, il Comune determina il canone concessorio sulla base dei valori di mercato, ma lo può diminuire tenendo conto della rilevanza per la comunità locale o delle finalità sociali delle attività svolte dal soggetto concessionario, nei termini previsti dal successivo comma 2. In caso di diminuzione, la riduzione del canone di base è deliberata, su proposta del Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio, con provvedimento della Giunta comunale ed effettuata proporzionalmente in ragione della rilevanza dei fini di interesse pubblico perseguiti.
2. Le concessioni in favore dei soggetti di cui al precedente comma 1 per un canone annuo non inferiore al venti per cento e non superiore al sessanta per cento di quello di mercato determinato dal Comune.
3. Il Comune effettua la determinazione del canone sulla base di criteri che tengano conto:
  - a) dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;
  - b) dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione ordinaria a carico del concessionario;
  - c) della durata della concessione;
  - d) delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.
4. L'ammontare del canone agevolato è adeguato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

5. Le riduzioni di cui al comma 3 sono stabilite preventivamente all'avvio delle necessarie procedure, anche negoziate, con apposita deliberazione della Giunta Comunale congruamente motivata in relazione alle esigenze ed alle finalità perseguite ed ai criteri succitati di cui dovrà essere data comunicazione al Consiglio Comunale.
6. Annualmente dovrà essere verificato il permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone. A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.
7. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura degli uffici cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero.
8. Il Comune può ridurre il canone a valore zero (0) o stabilire la gratuità della concessione qualora:
  - a) la concessione del bene ad un soggetto pubblico o ad un soggetto privato risponda ad esigenze di realizzazione di finalità istituzionali in prospettiva condivisa o complementare a programmi comuni;
  - b) la concessione a associazioni, fondazioni, comitati o altri organismi senza scopo di lucro di cui al precedente art. 42:
    - b.1.) sia finalizzata a garantire attività coordinate o complementari a quelle realizzate dal Comune in prospettiva di vantaggio per la comunità locale del territorio nel quale i beni sono inseriti o per soggetti in condizione di disagio;
    - b.2.) consenta l'utilizzo del bene e lo sviluppo di attività con riferimento allo stesso da parte degli organismi in grado di produrre effetti positivi per i servizi del Comune, per gli utenti degli stessi, per la valorizzazione dei beni immobili, i cui vantaggi siano rilevabili in termini di redditività alternativa all'introito del canone.
9. Nei casi di cui al precedente comma 8 la Giunta comunale adotta un provvedimento nel quale esplicita in modo dettagliato nella motivazione:
  - a) i presupposti e le ragioni che determinano, in base alle differenti situazioni, la concessione con canone a valore zero (0) o gratuita;
  - b) i profili di redditività del bene, anche in forma indiretta, assicurati dalla concessione con canone a valore zero (0) o gratuita;
  - c) i vantaggi, anche in termini di stima potenziale, assicurati all'organizzazione complessiva dei servizi o agli utenti degli stessi (anche con riferimento a particolari categorie) o alla comunità del territorio nel quale è inserito il bene.
10. Le concessioni gratuite per occupazioni continuative di spazi ed immobili potranno essere rilasciate in conformità ai principi del "Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici a soggetti pubblici, privati e appartenenti al Terzo Settore no profit" del Comune di Vignola e quando si tratti:
  - a) di soggetti iscritti ai registri regionali delle Associazioni di Promozione Sociale (L.R. 34/2002), delle Associazioni di Volontariato (L.R. 12/2005) e delle Cooperative Sociali (L.R. 7/1994), per iniziative di interesse pubblico promosse d'intesa con l'Amministrazione Comunale;
  - b) di Pubbliche amministrazioni e Società Partecipate;
  - a) di imprese sociali di cui al D.Lgs. n. 112/2017 e gli enti Terzo Settore di cui al D.Lgs. n. 117/2017;
  - b) di soggetti le cui finalità e il cui operato siano considerati dall'Amministrazione rilevanti per il perseguimento del benessere e la promozione dello sviluppo della comunità locale.



## **Art. 45**

### **Concessioni temporanee e occasionali**

1. Il Comune può procedere alla concessione temporanea e occasionale di beni immobili appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile.
2. La concessione temporanea e occasionale è riferita all'utilizzo dei beni per un periodo inferiore a sei mesi da parte di soggetti privati, sia persone fisiche che giuridiche, che ne facciano richiesta per lo svolgimento di attività culturali, sociali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali, oppure per l'organizzazione di convegni, congressi, riunioni, mostre ed attività assimilabili, nonché per attività commerciali.
3. La disponibilità dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile assoggettabili a concessioni temporanee è pubblicizzata dal Comune mediante avviso pubblicato periodicamente sul sito internet. Qualora il Comune non abbia reso nota tale disponibilità e soggetti privati presentino specifiche richieste in ordine alla concessione temporanea di beni del patrimonio indisponibile, il Comune stesso attiva il procedimento concessorio assicurando allo stesso adeguata pubblicità.
4. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità, è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo degli stessi e calcolato sulla base del canone di mercato.
5. Il Comune può concedere temporaneamente il bene in favore dei soggetti di cui all'art. 44 , comma 1, del presente Regolamento:
  - a) ad un canone annuo non inferiore al venti per cento e non superiore al sessanta per cento di quello di mercato determinato dal Comune.
  - b) ad un canone a valore zero (0) o gratuitamente, qualora l'iniziativa per cui è richiesto il bene sia realizzata dal soggetto privato in collaborazione con il Comune, sulla base di iniziativa propria o promossa dal Comune stesso, o compori per il Comune l'acquisizione di prestazioni di servizi senza oneri di spesa o vantaggi analoghi, nel rispetto del comma 10 del precedente articolo 44.
6. Il godimento del bene è preceduto da formale atto amministrativo da parte del Responsabile dell'Ufficio competente nel quale sono comunque specificatamente definiti i diritti e gli obblighi del concessionario e le sanzioni in caso di mancato rispetto di tali obblighi.
7. L'eventuale pubblicità predisposta in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile, dovrà essere autorizzata preventivamente dal Comune, previa corresponsione della relativa imposta.
8. Il concessionario è tenuto ad acquisire i permessi, i nulla-osta e tutti gli altri atti di assenso e/o di autorizzazione che siano necessari per lo svolgimento dell'attività o dell'evento. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile, senza alcun rischio per il Comune.
9. Il concessionario deve presentare idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni ed a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.
10. Il danneggiamento doloso o colposo dei beni in concessione implica l'obbligo di risarcimento integrale dei danni e l'immediata decadenza dalla concessione.
11. Il Comune può revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

## **Art. 46**

### **Elementi generali regolativi della concessione a soggetti privati di beni del demanio e del patrimonio indisponibile del Comune**

1. L'assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto

pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dal Comune.

2. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo indennizzo e senza necessità di congruo preavviso.
3. Le concessioni si intendono sempre temporanee ed onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
4. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici, territoriali e non, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale.
5. Il concessionario del bene assume a suo carico la manutenzione ordinaria dell'immobile, salvo diversa disposizione del Comune e correlata pattuizione nella convenzione.
6. In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il concessionario può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia preventivamente avviso al Comune. In tale eventualità il concessionario ha diritto al rimborso delle spese sostenute previa condivisione con il Comune del preventivo di spesa. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il concessionario manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, il Comune, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere il bene in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere con riconoscimento del rimborso.  
Il rimborso è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate al Comune le relative fatture già liquidate dal conduttore unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati.
7. La sub-concessione del bene deve essere autorizzata dal Comune. Qualora il concessionario sub-conceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione, decade immediatamente dalla concessione.

#### **Art. 47**

##### **Atto di concessione e convenzione**

1. L'atto di concessione, di norma, contiene:
  - a) l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle planimetrie relative, ove necessari;
  - b) gli obblighi gravanti sul concessionario a pena di decadenza;
  - c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
  - d) il quaderno d'oneri delle manutenzioni;
  - e) il canone ed i termini di pagamento;
  - f) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
  - g) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.
2. I diritti e gli obblighi previsti dal precedente comma 1 sono contenuti nella convenzione accessiva all'atto di concessione sottoscritta dal concessionario, la cui mancata sottoscrizione comporta la decadenza dalla concessione stessa ai sensi del successivo art. 51, comma 1 - lett. e), del presente Regolamento.
3. Nel provvedimento di concessione sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Soprintendente regionale per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 per la realizzazione di opere o lavori su beni classificati come beni culturali.
4. Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.
5. Al fine della valutazione di danni e sottrazioni relativi ai beni mobili ed immobili comunali, il Servizio

competente per la gestione del patrimonio comunale predisporre un verbale contenente l'indicazione dei beni affidati al concessionario che dovrà essere dal medesimo sottoscritto, e che costituirà la base per eventuali risarcimenti di danni.

#### **Art. 48**

##### **Obblighi del concessionario**

1. Gli atti di concessione in uso a terzi di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune prevedono, a carico del concessionario, i seguenti obblighi o divieti:
  - a) obbligo di sottoscrizione della convenzione accessiva;
  - b) obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;
  - c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
  - d) obbligo di preventivo ottenimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'autorizzazione e del nulla-osta al fine di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso, secondo la disciplina dettagliata nella relativa convenzione accessiva;
  - e) obbligo di pagamento delle utenze;
  - f) obbligo di pagamento delle spese di gestione;
  - g) obbligo di regolarità tributaria nei confronti dell'Ente comodante;
  - h) obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
  - i) obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
  - l) divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto, con obbligo di specifico procedimento autorizzativo;
  - m) obbligo di pagamento delle spese dell'atto di concessione;
  - n) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione a garanzia prevista al successivo art. 49;
  - o) divieto di introdurre, negli immobili di proprietà comunale, sostanze e materiali pericolosi senza l'autorizzazione del Comune;
  - p) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
  - q) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dal Comune, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
  - r) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed alle suppellettili;
  - s) obbligo del concessionario, nel caso in cui per l'attività d'utilizzo del bene impieghi personale dipendente, al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità in capo al Comune per violazioni in materia;
  - t) obbligo di ottenere l'autorizzazione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'articolo 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 quando l'immobile appartiene al demanio artistico, storico o archeologico.
2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi sopraelencati comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

#### **Art. 49**

##### **Garanzie**

1. L'atto di concessione prevede, a garanzia del puntuale rispetto, da parte del concessionario, degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima

di sei mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a sei mensilità del canone.

2. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 1 possono essere accettate dal Comune solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.
3. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1.

#### **Art. 50**

##### **Durata della concessione**

1. La durata delle concessioni aventi ad oggetto beni demaniali e beni patrimoniali indisponibili è, di norma, di cinque anni, decorrenti dalla data di redazione del verbale di consegna dell'immobile.
2. La durata della concessione di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune può essere superiore ai termini generali indicati nel precedente comma 1 qualora:
  - a) sia prevista da disposizioni di leggi statali, di leggi regionali, del presente regolamento o di regolamenti specifici in relazione a particolari utilizzi o a specifiche condizioni di utilizzo del bene;
  - b) sia finalizzata a garantire una più efficace valorizzazione del bene, anche in rapporto alle peculiarità di utilizzo o del contesto territoriale, ambientale o paesaggistico nel quale lo stesso è situato.
3. Per le concessioni non è prevista possibilità di rinnovo. Alla scadenza del periodo di concessione, il Comune valuta se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova concessione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura di affidamento.
4. Qualora il concessionario si impegni all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della concessione può essere commisurata alle spese sostenute dal concessionario al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

#### **Art. 51**

##### **Decadenza dalla concessione**

1. Il concessionario si intende decaduto in caso di accertato inadempimento agli obblighi stabiliti dal presente regolamento e dall'atto di concessione ai quali non sia stato ottemperato entro tre mesi dalla diffida inoltrata dal Comune e, in particolare, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:
  - a) mancato pagamento del canone mensile per due scadenze consecutive;
  - b) mancato rispetto del divieto di subconcessione ovvero, nel caso in cui la subconcessione sia espressamente prevista, sub-concessione non autorizzata del bene ad altro soggetto;
  - c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dal Comune;
  - e) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva.
2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose, fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte del Comune; il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.

#### **Art. 52**

##### **Revoca della concessione**

1. Il Comune può revocare la concessione in qualsiasi momento in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati e può esercitarla senza che, per tale fatto, il concessionario

possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, salvo il diritto alla corresponsione di un indennizzo pari all'importo totale dei canoni non indicizzati che il concessionario stesso avrebbe dovuto corrispondere dal giorno di efficacia della revoca fino al termine della concessione. L'importo di tale indennizzo non può, comunque, superare le diciotto mensilità non indicizzate. E' fatta salva diversa ed espressa pattuizione tra il Comune e il concessionario nell'ambito della convenzione accessiva all'atto di concessione.

#### **Art. 53**

##### **Diritto di recesso**

1. Fatte salve diverse pattuizioni specificate nella convenzione accessiva all'atto di concessione, il concessionario può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al Comune almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato, a titolo di canoni, nel periodo pregresso.

## **Titolo VI**

### **Procedure relative alla locazione o al comodato d'uso di beni immobili di proprietà del Comune**

#### **Art. 54**

##### **Principi generali per la locazione di beni immobili del Comune a soggetti privati**

1. Il Comune individua i soggetti privati ai quali affidare in locazione i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile mediante procedure svolte nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.
2. Alla procedura di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dal Comune secondo le norme di legge. In ogni caso, deve essere pubblicato apposito avviso all'Albo Pretorio on line e su altra sezione del sito internet del Comune.
3. L'affidamento in uso a terzi di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune è effettuata, di norma, secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale materia quali, in particolare, la legge n. 392/1978 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani") e la legge n. 431/1998 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo").
4. Il Comune può procedere all'affidamento in locazione di un bene immobile in deroga ai principi di cui al comma 1, mediante procedura negoziata con confronto - trattativa privata con negoziazione o procedura negoziata con un unico soggetto - trattativa privata diretta, qualora ricorrano circostanze speciali, ossia quando:
  - a) l'esperimento della procedura di locazione del bene in base ai principi comunitari sia andata deserta e il Comune intenda comunque procedere alla locazione del bene stesso al fine di valorizzarlo o di garantire il perseguimento di interessi pubblici rilevanti, anche specificamente connessi al contesto nel quale il bene si trova;
  - b) il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dal Comune per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la locazione consenta di valorizzare il bene stesso;
  - c) ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la locazione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori

vantaggi economici al Comune in relazione alla valorizzazione del bene stesso rispetto all'esperimento di procedura nel rispetto dei principi comunitari;

- d) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della locazione non superi il valore di 5.000 euro;
- e) un soggetto già locatario di un bene del patrimonio indisponibile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da affidare in locazione non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente locata.

#### **Art. 55**

##### **Parametri per la determinazione del canone di locazione**

1. Il Comune stabilisce il valore del canone di locazione per i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile assumendo a riferimento i valori di mercato per immobili analoghi, con riferimento per quanto possibile al medesimo contesto in cui sono collocati.
2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, riferito al mese di inizio della locazione ai sensi dell'art. 24, comma 1, della legge n. 392/1978.
3. In caso di locazione ad uso abitativo, può essere applicato il cosiddetto "canone concordato", ovvero il canone stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della legge n. 431/1998 o, comunque, da analoghe disposizioni di legge.

#### **Art. 56**

##### **Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili del Comune a soggetti privati**

1. L'elenco delle unità immobiliari disponibili alla locazione può essere reso pubblico mediante:
  - a) pubblicazione sul sito internet del Comune;
  - b) pubblicazione all'Albo pretorio on line del Comune ed agli Albi pretori dei Comuni ove sono ubicate le unità immobiliari in locazione;
  - c) ulteriori forme di pubblicizzazione, in caso di immobili di particolare valore.
2. La locazione di beni appartenenti al patrimonio disponibile è pubblicizzata mediante un bando che contiene le seguenti indicazioni per le unità disponibili:
  - a) i riferimenti relativi ai beni per i quali si intende procedere alla locazione, con specificazione dell'ubicazione e del valore del relativo canone;
  - b) la data ultima entro la quale è possibile presentare domanda al Comune per chiedere in locazione un immobile;
  - c) la documentazione da allegare alla domanda (copia del documento d'identità, ricevuta di versamento del deposito cauzionale da versarsi per la partecipazione al bando, ecc.);
  - d) le garanzie richieste per il perfezionamento del contratto.
3. Al bando di cui al precedente comma 2 è allegata la modulistica che i soggetti interessati devono utilizzare per la presentazione della domanda.
4. Qualora la procedura di cui al precedente comma 2 non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta nei casi riconducibili a quelle previsti dal precedente art. 54, nonché negli ulteriori casi previsti da atti regolamentari del Comune in relazione a speciali situazioni o a particolari condizioni di presupposto.

## **Art. 57**

### **Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione ad uso diverso da quello abitativo - Modalità di assegnazione**

1. I soggetti interessati ad ottenere in locazione unità immobiliari di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune devono essere in possesso dei seguenti requisiti generali:
  - a) non avere in corso procedure di sfratto per morosità;
  - b) qualora conduttori di locali di proprietà del Comune, siano in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;
  - c) qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con il Comune, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte dello stesso, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;
  - d) non trovarsi, nei confronti dell'Amministrazione, in posizione di irregolarità tributaria, come definita dal Regolamento generale delle entrate tributarie dell'Ente.
2. I soggetti richiedenti in locazione unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo devono essere in possesso di un reddito netto annuo ante imposte (reddito imponibile) almeno pari a due volte il canone annuo offerto.
3. Il reddito di cui al precedente comma 2 è destinato in base ai seguenti elementi:
  - a) se costituito in forma di impresa, dalla media dei risultati economici lordi degli ultimi tre (3) bilanci depositati alla Camera di commercio e/o approvati se non sussiste l'obbligo di deposito;
  - b) se reddito prodotto da imprenditore individuale, libero professionista, persona fisica non titolare di partita IVA, esclusivamente dal modello PF - Persone Fisiche, dal modello 730 o da analogo modello rappresentativo dei redditi.
4. Per le unità immobiliari ad uso ufficio o negozio, l'assegnatario, se operante in forma di impresa, è tenuto a presentare visura camerale in corso di validità, e per aziende costituite prima del 1° gennaio 2013, anche il certificato di apertura della partita IVA.
5. L'assegnazione è effettuata a favore di chi ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone mensile a base d'asta; in caso di parità di offerte, si procede all'assegnazione a favore di chi dimostri di avere in corso una procedura di sfratto per finita locazione; negli altri casi si procede mediante sorteggio.

## **Art. 58**

### **Stipula del contratto e deposito cauzionale**

1. L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro trenta (30) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione.
2. Il Comune richiede agli assegnatari, a propria tutela, il versamento di un deposito cauzionale pari a tre (3) mensilità ovvero la presentazione di idonea fideiussione bancaria "a prima richiesta" per il medesimo importo da consegnarsi contestualmente alla stipula del contratto. L'aggiudicatario è tenuto a costituire, a pena di decadenza dall'assegnazione e prima della stipula del contratto di locazione, la garanzia come sopra indicata, per tutte le tipologie di unità immobiliari.
3. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 2 possono essere accettate dal Comune solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.
4. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione delle garanzie richieste in base al precedente comma 2.

## **Art. 59**

### **Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione**

1. Gli immobili sono locati agli assegnatari nello stato di fatto in cui si trovano all'atto della pubblicazione.
2. Per le unità immobiliari ad uso commerciale, tutti gli oneri per autorizzazioni o licenze di esercizio sono a totale cura e spese del conduttore.
3. Per nessuna tipologia di immobile può essere variato l'aspetto architettonico dei locali né può essere mutata la destinazione d'uso anche se con interventi migliorativi, senza autorizzazione del Comune, a pena di risoluzione del contratto di locazione.

## **Art. 60**

### **Durata del contratto di locazione**

1. La durata dei contratti di locazione o, comunque, dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune, salvo quanto disposto dalla legge, è, di norma, pari a sei (6) anni in caso di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione e a quattro (4) anni in caso di immobili adibiti ad uso di abitazione.
2. Qualora il conduttore si sia impegnato all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della locazione può essere commisurata alle spese sostenute dal medesimo al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.
3. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo il Comune perviene alla stipula di contratti di locazione di norma per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilita in sei (6) anni di base più sei (6) anni di rinnovo o in nove (9) anni di base più nove (9) anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27 (attività alberghiere), con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978.
4. Per contratti di locazione relativi ad alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, il Comune può pervenire alla stipula degli stessi anche ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile, per la durata massima di quattro (4) anni con la possibilità di rinnovo.

## **Art. 61**

### **Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni**

1. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del Comune, quale locatore, ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., salvo il caso in cui dette opere siano riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del conduttore, suoi familiari, dipendenti e/o terzi ammessi anche temporalmente all'uso e al godimento del bene locato.
2. In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il conduttore può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia contemporaneamente avviso al Comune, ai sensi dell'art. 1577 comma 2 codice civile. In tale eventualità il conduttore ha diritto al rimborso delle spese sostenute previa condivisione con il Comune del preventivo di spesa. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il conduttore manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, il Comune, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere la cosa locata in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere con riconoscimento del rimborso nei limiti del preventivo condiviso in conto canone. Il rimborso è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate al Comune le relative fatture già liquidate dal conduttore unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati.



3. Le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso del bene locato, devono essere eseguite nel corso del rapporto locatizio a cura e spese del conduttore ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576, comma 1, e 1609 del codice civile. Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore le opere di modifica o di trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna del bene locato, per rendere il bene stesso idoneo all'uso convenuto.
4. Il conduttore può apportare nel corso della locazione miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene locato, previo consenso del Comune, con il quale dovrà essere condiviso il capitolato delle opere e la scelta dei materiali; in caso contrario il conduttore non ha diritto, al termine della locazione, ad alcun indennizzo, in base al combinato disposto degli artt. 1592 e 1593 del codice civile, ed è facoltà del Comune chiedere al conduttore il ripristino del bene locato a sua totale cura e spese.
5. Il conduttore non può apportare innovazioni, migliorie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene locato.
6. Per le unità immobiliari che necessitano di lavori minimi (quali piccoli interventi manutentivi, di adeguamento impiantistico, sostituzione sanitari e porte interne), l'assegnazione può essere disposta nello stato di fatto se specificato nel bando, prevedendo rimborsi forfetari in conto canone agli assegnatari.
7. Per le unità immobiliari che necessitano di interventi di ristrutturazione, l'assegnazione può essere disposta nello stato di fatto, affinché ciascun assegnatario possa procedere alla riqualificazione dell'alloggio, con rimborso in conto canone, previa condivisione con il Comune del capitolato delle opere e della scelta dei materiali.
8. Il Servizio competente verifica l'effettiva e regolare realizzazione dei lavori oggetto di scomputo ed, in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte, procede al recupero, anche coattivo, delle somme dovute.

#### **Art. 62**

##### **Emissione affitti e modalità di pagamento**

1. Per motivi di organizzazione interna e per consentire al conduttore di pagare nei tempi stabiliti dal contratto, l'emissione degli affitti avviene il mese precedente rispetto al mese di riferimento.
2. Le modalità di pagamento sono dettagliate nel contratto di locazione.
4. E' vietato il pagamento in contanti, ai sensi dell'art. 1, comma 49, della L. n. 147/2013.

#### **Art. 63**

##### **Rinnovo del contratto di locazione**

1. I contratti di locazione non si rinnovano mai tacitamente, ad eccezione dei casi in cui il rinnovo automatico sia previsto espressamente dalla legge, quali, in particolare:
  - a) per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate attività commerciali, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e, per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, di nove anni in nove anni (art. 28 L. n. 392/1978);
  - b) per le locazioni ad uso abitativo le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il

contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni (art. 2 L. n. 431/1998).

2. Per gli immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, alla scadenza del periodo di locazione, il Comune valuta se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova locazione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.
3. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

#### **Art. 64**

##### **Risoluzione e recesso dal contratto di locazione**

1. Il Comune e il conduttore, in base alla legge n. 392/1978 e alla legge n. 431/1998 possono prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicare con lettera raccomandata.
2. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/1978, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.
3. Ai sensi dell'art. 7 della legge n. 392/1978, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato.
4. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
  - a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
  - b) la clausola risolutiva espressa in caso di inadempimenti di cui all'articolo 1382 del codice civile.

#### **Art. 65**

##### **Clausole generali relative alle locazioni**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento in ordine ai contratti di locazione, si applicano le norme degli articoli da 1571 a 1614 del codice civile.

#### **Art. 66**

##### **Locazione transitoria**

1. Il Comune può, in base a quanto previsto dall'art. 27, comma 19 della legge n. 448/2001, procedere alla stipulazione di contratti di locazione di natura transitoria in deroga allo strumento urbanistico ed alle disposizioni di cui alle leggi n. 431/1998 e n. 392/1978.
2. In particolare, gli immobili di proprietà del Comune destinati dal piano regolatore generale alla realizzazione di infrastrutture o all'esercizio di attività dirette al perseguimento di finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, assistenziali o culturali possono essere concessi in locazione, a titolo oneroso, nelle more dell'attuazione del piano regolatore generale stesso, a soggetti pubblici o privati, fino alla data d'inizio dei lavori connessi alla realizzazione di tali attività.
3. Per il periodo della durata dei contratti di locazione di natura transitoria, ai suddetti immobili può essere attribuita una destinazione diversa dalla destinazione finale ed in deroga alla destinazione urbanistica dell'area.

4. I contratti in questione decadono automaticamente con l'avvio del procedimento diretto all'attuazione delle previsioni contenute nel piano regolatore; al conduttore viene dato un termine, da valutarsi caso per caso, per procedere alla liberazione dell'immobile.
5. Con lettera raccomandata da inviare almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di comunicare all'altra parte la propria intenzione di proseguire la locazione, attivando la procedura per la stipula di un nuovo contratto. L'eventuale accordo fra le parti deve avvenire improrogabilmente nei sessanta giorni successivi al ricevimento della comunicazione.

#### **Art. 67**

##### **Comodato d'uso gratuito - Principi generali**

1. Il Comune può concedere beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile in comodato d'uso gratuito, ai sensi dell'art. 1803 del codice civile, agli Enti Pubblici, alle associazioni di promozione sociale, alle organizzazioni di volontariato e ad altri soggetti che non abbiano scopo di lucro di cui all'art. 44, comma 10, del presente Regolamento, per lo svolgimento di attività a fini sociali e a beneficio della comunità locale.
2. La gestione del bene affidato in comodato d'uso avviene da parte del comodatario e del Comune secondo quanto previsto dagli articoli da 1803 a 1809 e da 1811 a 1812 del codice civile.
3. L'Amministrazione mette a disposizione i propri locali, per i soggetti di cui all'art. 44, comma 10, del presente Regolamento, a condizione che vi sia corrispondenza fra il beneficio connesso e l'interesse della comunità.
4. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dei beni stessi, al fine di coniugare le attività sociali con la valorizzazione del patrimonio comunale.
5. I soggetti interessati ad ottenere in contratto di comodato unità immobiliari di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune devono essere in possesso dei requisiti richiesti per i concessionari dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile del Comune.

#### **Art. 68**

##### **Assegnazione**

1. La Giunta Comunale, su proposta del Responsabile competente in materia di patrimonio, approva, con propria deliberazione, la concessione in comodato gratuito degli spazi comunali disponibili per lo svolgimento di attività istituzionali e/o di rilievo sociale, assegnando anche singole parti o porzioni di beni a più soggetti interessati.
2. I provvedimenti di Giunta con i quali è disposto il comodato d'uso a favore di un soggetto privato per un bene del patrimonio disponibile del Comune specificano nella motivazione:
  - a) le ragioni di interesse pubblico che hanno condotto il Comune ad assegnare il bene in comodato d'uso;
  - b) l'utilità sociale o comunque i benefici per la collettività delle attività del soggetto comodatario valutati come presupposti per l'assegnazione in comodato quali elementi compensativi rispetto alla gratuità del contratto.

#### **Art. 69**

##### **Durata del comodato d'uso**

1. La durata del contratto di comodato d'uso è, in analogia con le concessioni, di norma di cinque anni, decorrenti dalla data di redazione del verbale di consegna dell'immobile. Non è rinnovabile tacitamente.

2. Il comodato si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

#### **Art. 70**

##### **Obblighi del comodatario**

1. Sono posti a carico del comodatario, di norma, tutti gli oneri afferenti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, nonché i costi relativi alle utenze, ai tributi e alla registrazione dell'atto di comodato redatto in forma di scrittura privata, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del presente Regolamento.
2. Gli spazi oggetto del comodato sono messi a disposizione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il comodatario sarà responsabile della gestione e del mantenimento in buono stato degli spazi e degli impianti, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.
3. Il comodatario dovrà gestire funzionalmente i locali e le attività nel rispetto di quanto previsto nel presente Regolamento e nel contratto di comodato. Restano in capo al soggetto selezionato tutti gli oneri e le responsabilità connesse all'ottenimento di licenze, permessi, autorizzazioni e qualsiasi altro tipo di adempimento previsto dalla normativa per lo svolgimento delle attività.
4. È espressamente vietato il rinnovo tacito, la cessione, il subentro del contratto di comodato ad altri a qualsiasi titolo, compresa la locazione, sotto pena della restituzione immediata del bene oltre al risarcimento del danno.
5. Dopo la sottoscrizione del contratto di comodato viene disposta l'immissione nel godimento dell'immobile che implica la stesura di un "processo verbale" dove vengono censiti gli eventuali beni mobili/arredi/strumenti/suppellettili esistenti all'interno dell'edificio e concessi in uso unitamente alla struttura. Giunti al termine del comodato si procede alla stesura di un processo verbale di riconsegna.
6. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito. A tale scopo, i comodatari sono tenuti ad inviare al Comune, entro il mese di aprile di ogni anno, sia il rendiconto approvato e il bilancio preventivo sia una relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

## **Titolo VII**

### **Particolari moduli per la valorizzazione dei beni immobili**

#### **Art. 71**

##### **Concessioni e locazioni di valorizzazione**

1. Il Comune può concedere o locare a privati, a titolo oneroso, propri beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile o disponibile a fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, in base all'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 convertito in legge n. 410/2001 e all'art. 58, comma 6 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, ferme restando le disposizioni in tema di valorizzazione contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

2. Le concessioni e le locazioni di cui al comma 1 sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico- finanziario dell'iniziativa e, comunque, non superiore a complessivi sessanta anni.
3. I bandi predisposti dal Comune disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:
  - a) l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;
  - b) la durata dell'affidamento;
  - c) il canone ed i termini di pagamento;
  - d) le modalità di svolgimento della gara;
  - e) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
  - f) l'indicazione della documentazione e delle dichiarazioni obbligatorie ai fini della partecipazione alla gara quali: il progetto tecnico relativo alla descrizione delle soluzioni progettuali scelte ai fini della valorizzazione del bene, il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi che l'offerente intende porre in essere nel rispetto degli usi consentiti, nonché il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione;
  - g) gli oneri posti a carico dell'affidatario, sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in corso di affidamento;
  - h) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario nei casi di revoca della concessione o della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche;
  - i) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub-concedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
  - l) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
  - m) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
  - n) ogni altro elemento ritenuto necessario.
4. Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere al Comune per tutta la durata del rapporto, è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti ritenuti necessari per riqualificare e riconvertire l'immobile; in relazione alla ridotta remuneratività iniziale dell'operazione, è possibile prevedere la corresponsione di un canone inferiore, per un periodo cd. di "start up", da commisurare alla prevista durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, nonché ai tempi necessari per l'avviamento delle attività.
5. Al termine del periodo di affidamento, l'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità del Comune con ogni opera, miglioria, addizione ad esso apportata che, per accessione, è acquisita al patrimonio dell'ente sin dalla sua realizzazione; verificato il raggiungimento delle finalità di riqualificazione e riconversione del bene, se non sussistono esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, è riconosciuto al concessionario o locatario un diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.
6. Alle concessioni e locazioni di cui al presente articolo si applicano, se compatibili, gli obblighi e i divieti previsti dal presente regolamento per le concessioni e le locazioni di beni di proprietà del Comune.

## **Art. 72**

### **Forme particolari di valorizzazione con oneri a carico di soggetti privati**

1. Il Comune, in base all'art. 19, comma 6, della legge n. 448/1998, può affidare in concessione o con contratto a privati o ad amministrazioni pubbliche, che promuovono e si obbligano ad attuare il

relativo progetto, l'adattamento, la ristrutturazione o la ricostruzione di beni immobili non più utilizzati dall'Amministrazione, per la loro proficua utilizzazione da parte degli stessi soggetti e con corresponsione, per il tempo di godimento dei beni, di un prezzo fissato tenendo conto dell'impegno finanziario derivante dall'esecuzione del progetto e del valore di mercato del bene.

2. Il Comune, in base all'art. 1, commi 303-305 della legge n. 311/2004 per i beni immobili definiti come beni culturali, può procedere alla concessione a soggetti privati con pagamento di un canone di strutture e aree, di sua proprietà, per l'uso delle quali attualmente non sia corrisposto alcun canone e che richiedano interventi di restauro.
3. In relazione a quanto previsto dal precedente comma 2, la determinazione del canone deve essere definita dal Comune secondo parametri adeguati alle finalità di valorizzazione dell'immobile, combinando nella valutazione effettiva valori di mercato e componenti di abbattimento degli stessi.
4. Il concessionario si deve impegnare a realizzare a proprie spese gli interventi di restauro e conservazione indicati dall'Amministrazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute per il restauro entro il limite massimo del canone stesso.
5. Il concessionario è obbligato a rendere fruibile il bene da parte del pubblico con le modalità e i tempi stabiliti nell'atto di concessione o in apposita convenzione unita all'atto stesso.

## **Titolo VIII**

### **Procedure per l'acquisizione di immobili da parte del Comune in proprietà o in locazione**

#### **Art.73**

##### **Procedure per l'acquisto di beni immobili da parte del Comune**

1. Il Comune può acquisire immobili in proprietà per far fronte a proprie necessità solo dopo aver accertato che gli immobili appartenenti al proprio patrimonio indisponibile e disponibile non consentano di soddisfare lo specifico fabbisogno, nonché dopo aver verificato presso altre amministrazioni pubbliche disponibilità di immobili per possibili permuta.
2. La procedura per l'individuazione di immobili da acquisire in proprietà è effettuata, di norma, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.
3. La procedura per l'acquisto dell'immobile è posta in essere dal responsabile del servizio del Comune competente in materia di patrimonio, mediante la realizzazione di tutte le attività preliminari, connesse e conseguenti alla medesima. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili indetta da soggetti privati o pubblici, spetta al responsabile del servizio del Comune competente in materia di patrimonio indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
4. In caso di procedura ad evidenza pubblica indetta dal Comune, le offerte pervenute saranno valutate da apposita commissione tecnica nominata dal responsabile del servizio del Comune competente in materia di patrimonio.
5. I beni da acquistare dovranno essere liberi da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
6. Il Comune può acquistare edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione inserisce nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel

contratto medesimo può essere previsto, a carico del Comune, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

7. Qualora le condizioni del mercato immobiliare risultino tali da richiedere procedure più efficaci, il Comune può procedere all'individuazione degli immobili mediante procedura negoziata preceduta da indagine di mercato, nell'ambito della quale deve essere comunque salvaguardato il principio di economicità.
8. Il Comune può fare ricorso alla procedura negoziata direttamente nei confronti di un unico soggetto privato quando:
  - a) la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.
  - b) l'immobile da acquisire presenti caratteristiche strutturali o funzionali necessarie per soddisfare il particolare fabbisogno dell'Amministrazione non fungibili o non gestibili con soluzioni alternative;
  - c) l'immobile da acquisire sia acquistabile solo da un determinato soggetto, a fronte delle particolari condizioni del contesto territoriale.
9. In relazione all'acquisizione in proprietà di beni immobili il Comune può avvalersi di agenzie immobiliari, alle quali il servizio sarà affidato nel rispetto delle procedure previste dal Codice dei contratti pubblici.

#### **Art. 74**

##### **Condizioni particolari relative all'acquisto di beni immobili da parte del Comune**

1. Il Comune effettua operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011 convertito in legge n. 111/2011 e fatte salve le eccezioni previste dall'art. 10.bis del D.L. n. 35/2013 convertito in legge n. 64/2013 e dall'art. 14-bis del D.L. n. 50/2017 convertito in legge n. 96/2017. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese. Di tali operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.
2. Il Comune può, in ogni caso, procedere all'acquisizione gratuita al demanio comunale di porzioni di sedime stradale in base all'art. 31, commi 21 e 22 della legge n. 448/1998, nonché alle acquisizioni gratuite di immobili abusivi, nei termini previsti dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 75**

##### **Procedure per l'acquisizione in locazione di immobili da parte del Comune**

1. Il Comune acquisisce immobili in locazione per far fronte a proprie necessità solo dopo aver accertato che gli immobili appartenenti al proprio patrimonio indisponibile e disponibile non consentano di soddisfare lo specifico fabbisogno, nonché dopo aver verificato presso altre amministrazioni pubbliche disponibilità di immobili a condizioni agevolate.
2. La procedura per l'individuazione di immobili da acquisire in locazione è effettuata, di norma, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.

3. Qualora le condizioni del mercato immobiliare risultino tali da richiedere procedure più efficaci, il Comune può procedere all'individuazione degli immobili mediante procedura negoziata preceduta da indagine di mercato, nell'ambito della quale deve essere comunque salvaguardato il principio di economicità.
4. Il Comune può fare ricorso alla procedura negoziata direttamente nei confronti di un unico soggetto privato quando l'immobile da acquisire in locazione:
  - a) presenti caratteristiche strutturali o funzionali necessarie per soddisfare il particolare fabbisogno dell'Amministrazione non fungibili o non gestibili con soluzioni alternative;
  - b) sia acquisibile solo da un determinato soggetto, a fronte delle particolari condizioni del contesto territoriale.

#### **Art. 76**

##### **Condizioni particolari relative all'acquisizione di immobili in locazione da parte del Comune**

1. Il Comune, in base a quanto previsto dall'art. 1, comma 388 della legge n. 147/2013, e fatta salva l'eccezione stabilita dal successivo comma 389, non può rinnovare i contratti di locazione passiva di immobili qualora l'Agenzia del Demanio, nell'ambito delle proprie competenze, non abbia espresso nulla-osta sessanta giorni prima della data entro la quale l'Amministrazione, quale locataria, può avvalersi della facoltà di comunicare il recesso dal contratto. Nell'ambito della propria competenza di monitoraggio, l'Agenzia del Demanio autorizza il rinnovo dei contratti di locazione, nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili.
2. I contratti stipulati in violazione delle disposizioni stabilite dall'art. 1, comma 388 della legge n. 147/2013 sono nulli.
3. Il Comune applica ai canoni di locazione passiva per immobili da esso acquisiti per suoi utilizzi le disposizioni di legge che stabiliscono limiti o vincoli a fini di salvaguardia delle risorse pubbliche.

## **Titolo IX**

### **Disposizioni particolari, transitorie e finali**

#### **Art. 77**

##### **Prevenzione del conflitto di interessi**

1. I dirigenti e i funzionari del Comune si devono astenere dall'intervenire nelle procedure disciplinate dal presente regolamento ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990 qualora sussistano, anche potenzialmente, situazioni riconducibili all'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, vale a dire nei casi di adozione di decisioni o di attività che possano coinvolgere interessi propri, ovvero di parenti, affini entro il secondo grado, nonché del coniuge o convivente.
2. Al fine di prevenire i conflitti di interessi, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile, di acquisire in proprietà, concessione, locazione o comodato mediante le procedure disciplinate dal presente regolamento, comprese quelle ad evidenza pubblica, né direttamente né per interposta persona ai seguenti soggetti:
  - a) amministratori del Comune e degli organismi partecipati dallo stesso;
  - b) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
  - c) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni del Comune, loro



- parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- d) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art. 1395 del codice civile (ovvero nel caso in cui il contenuto del contratto sia determinato in modo da escludere la possibilità di conflitto d'interessi);
- e) i professionisti ovvero i legali rappresentanti dell'impresa cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.
3. Gli atti stipulati in violazione delle disposizioni di cui al precedente comma 2, lett. a) e b), sono nulli; negli altri casi sono annullabili.

#### **Art. 78**

##### **Messa a disposizione di beni immobili ad appaltatori di lavori, beni o servizi**

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti al Comune.
2. I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel programma triennale dei lavori pubblici, così come previsto dalla normativa vigente.
3. L'inserimento nel programma triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione ai sensi del secondo comma dell'art. 828 del Codice Civile, fatto salvo il procedimento di declassificazione da parte del Responsabile del servizio competente in materia di patrimonio.

#### **Art. 79**

##### **Disposizioni sulla pubblicità delle operazioni relative a beni immobili del Comune o da esso acquisiti mediante locazione**

1. Il Comune pubblica le informazioni identificative degli immobili posseduti e di quelli detenuti, nonché i canoni di locazione o di affitto versati o percepiti in base a quanto previsto dall'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013.
2. Le modalità di pubblicizzazione delle operazioni del Comune relative alla gestione dei beni immobili previste dal presente regolamento costituiscono misure di attuazione dei principi di pubblicità e di trasparenza, nonché di ulteriore rafforzamento dei principi generali di trasparenza definiti dal D.Lgs. n. 33/2013.

#### **Art. 80**

##### **Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia e il codice civile.
2. Le norme contenute nel presente regolamento si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti di leggi statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.
3. Le perizie di stima redatte precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, restano valide, salvo quando non sia necessario rivalutare il valore dell'immobile a fronte di differenti valori di mercato nel frattempo mutati.

#### **Art. 81**

##### **Abrogazioni**

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono da considerarsi non più validi:

- a) Regolamento delle Alienazioni del Comune di Vignola;

- b) Capo III - "Fruizione di Beni Immobili" del "Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici a soggetti pubblici, privati e appartenenti al Terzo Settore no-profit" del Comune di Vignola".