

COMUNE DI ESCOLCA PROVINCIA DI CAGLIARI



Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.08 del 13.02.2017

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

INDICE

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

TITOLO I NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 2 – REGIME GIURIDICO DEI BENI IMMOBILI

ART. 3 – INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

TITOLO II ASSEGNAZIONE DI BENI A TERZI

ART. 4 – CONCESSIONE IN USO A TERZI DI BENI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

ART. 6 – DURATA

ART. 7 – RINNOVO

ART. 8 – GARANZIE

ART. 9 – DECADENZA E REVOCA

ART. 10 – DIRITTO DI RECESSO

ART. 11 – CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

ART. 12 – CONCESSIONE DI SERVIZI

ART.13 – ASSEGNAZIONE A TERZI DI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

TITOLO III DISPOSIZIONI COMUNI AI BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE E DISPONIBILE

ART. 14 – CANONE

ART. 15 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE

ART. 16 – CONCESSIONI E LOCAZIONI OCCASIONALI E/O TEMPORANEE

TITOLO IV ASSEGNAZIONI AD ENTI SENZA FINI DI LUCRO

ART. 17 – FINALITA' ED UTILIZZI

ART. 18 – DETERMINAZIONE DEL CANONE AGEVOLATO DI CONCESSIONE O LACAZIONE

ART. 19 – CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE A FAVORE DEGLI ENTI SENZA FINI DI LUCRO

ART. 20 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

ART. 21 – ULTERIORI PRESCRIZIONI

TITOLO V ALIENAZIONI

ART. 22 – PRINCIPI GENERALI

ART. 23 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

ART. 24 – VALIDITA' E INTEGRAZIONI AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

ART. 25 – STIMA DEL BENE

ART. 26 – PROCEDURE DI VENDITA

ART. 27 – ASTA PUBBLICA

ART. 28 – TRATTATIVA PRIVATA

ART. 29 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

ART. 30 – PERMUTA

TITOLO VI NORME FINALI

ART. 31 – NORMA DI RINVIO

ART. 32 – NORME APPLICABILI

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto e finalità del regolamento

Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Escolca, individuando i requisiti, le modalità, i criteri di selezione e le procedure di assegnazione, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

Il presente regolamento disciplina, inoltre, i principi da seguire nelle dismissioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà comunale, al fine di assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta di eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione comunale.

Gli immobili di proprietà comunale soggetti a regime demaniale e gli immobili classificati al patrimonio indisponibile devono essere utilizzati prioritariamente per il conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Escolca.

I beni classificati al patrimonio disponibile e quelli non suscettibili di uso istituzionale, devono essere utilizzati al fine di garantire un'entrata economica.

Art. 2 – Regime giuridico dei beni immobili

I beni immobili sono classificati in base alla vigente normativa in:

a) Beni soggetti al regime del demanio

Per i beni soggetti al regime del demanio pubblico, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile.

Tali beni sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

Stante la loro particolare destinazione, possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è prioritariamente destinato.

Per i "beni culturali" si applica la vigente normativa di cui al D.Lgs. 30.12.2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

b) Beni patrimoniali indisponibili

Fanno parte del patrimonio indisponibile i beni destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile, nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile.

Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, ai sensi dell'art. 828 del Codice Civile, laddove possibile in relazione alla predetta destinazione 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 atto di concessione amministrativa a cui accede un contratto nel caso in cui sia necessaria la disciplina dei rapporti tra le parti.

c) *Beni patrimoniali disponibili*

Fanno parte del patrimonio disponibile i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico o in quella dei beni indisponibili. Si tratta, pertanto, di beni non destinati a fini istituzionali del Comune e posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono alienati o assegnati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali.

Ciascun immobile appartenente ad una delle citate categorie può, con provvedimento della Giunta Comunale, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e d'utilizzo.

I beni soggetti al regime del demanio o classificati al patrimonio indisponibile quando cessano della loro destinazione devono essere classificati al patrimonio disponibile.

Nelle more della procedura di declassificazione e nuova classificazione prevale l'utilizzo attuale e di fatto da parte dell'Ente proprietario.

Art. 3 – Inventario dei beni immobili

I beni immobili di proprietà del Comune di Escolca sono inseriti e descritti in un inventario di beni che consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:

- il regime giuridico di appartenenza (demanio, patrimonio indisponibile, patrimonio disponibile);
- il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo e una breve descrizione;
- i riferimenti catastali;
- la rendita catastale;
- l'uso o il servizio cui sono destinati;
- il valore economico costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico), aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie e diminuiti delle quote annue di ammortamento;
- altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni.

TITOLO II

ASSEGNAZIONE DI BENI A TERZI

Art. 4 – Concessione in uso a terzi di beni facenti parte del patrimonio indisponibile

L'Amministrazione comunale nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- garantire la redditività dei beni;
- assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

Le concessioni si intendono sempre onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi e delle disposizioni del presente regolamento. L'eventuale uso gratuito dei beni è concesso solo per un utilizzo temporaneo e deve essere sempre motivato.

Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente nella forma della concessione amministrativa.

Se sussistono diritti e obblighi da parte di entrambi i contraenti, al provvedimento di concessione dovrà seguire la cd. Concessione – contratto, da far sottoscrivere alla controparte.

La concessione deve prevedere di norma:

- l'oggetto e la finalità;
- l'individuazione dei beni e le planimetrie;
- gli obblighi del concessionario;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone e i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- la revoca per ragioni di pubblico interesse;
- le cause di decadenza per i casi di inadempimento;
- la garanzia;
- tutte le ulteriori clausole ritenute opportune e/o necessario nella singola fattispecie concreta.

Le spese dell'atto di concessione sono a carico del concessionario.

Art. 5 – Obblighi del concessionario

Gli atti di concessione devono prevedere a carico del concessionario:

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il pagamento delle utenze;
- il pagamento delle spese di gestione;
- la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a terzi, ove necessario;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- il divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.

Il concessionario deve, altresì, garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione agli uffici comunali delle eventuali disfunzioni degli impianti.

Alla scadenza del rapporto di concessione e degli eventuali rinnovi, il Comune di Escolca resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo, salvo che la concessione preveda diversamente.

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti consumi ed altre utenze per le quali il concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del Comune proprietario.

All'atto della consegna e della restituzione del bene deve essere redatto un verbale di consistenza.

Art. 6 – Durata

La durata delle concessioni è stabilita in anni sei. Una durata maggiore può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili.

Art. 7 - Rinnovo

Le concessioni possono essere rinnovate se previsto nella originaria concessione e sono con esplicito provvedimento.

Le concessioni possono essere rinnovate non più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, ovvero per quello eventualmente stabilito dall'Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone e il corretto utilizzo dell'immobile dal punto di vista manutentivo;
- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.

Art. 8 – Garanzie

L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi, anche economici previsti, la prestazione di una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione deve essere prestata contestualmente al ritiro della concessione o al momento della sottoscrizione del contratto di concessione.

L'eventuale esenzione della presentazione della garanzia deve essere adeguatamente motivata.

Art. 9 – Decadenza e revoca

La concessione decade, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora, senza cause di giustificazione, si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;
- riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione comunale;
- mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- altre ipotesi di decadenza per inadempimenti contrattuali specifici devono essere previsti in concessione.

È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione comunale senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o eccezione.

Art. 10 – Diritto di recesso

È data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In tal caso il concessionario non può pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

Art. 11 – Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte del personale degli uffici comunali, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

Art. 12 – Concessione di servizi

Il presente regolamento non si applica nei casi in cui la concessione di un immobile sia prevista nell'ambito di una concessione di servizi quando l'immobile è strumentale e/o funzionale all'espletamento di servizi, salvo quanto previsto dagli artt. 4 – 5 – 11 del presente regolamento, con particolare riferimento all'utilizzo dell'immobile.

Art. 13 – Assegnazione a terzi di beni patrimoniali disponibili

Il regime giuridico dell'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali è disciplinato nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo II del Libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- contratto di locazione (artt. 1571 e ss. del Codice Civile);
- contratto di affitto (artt. 1615 e ss. del Codice Civile);
- comodato (artt. 1803 e ss. del Codice Civile).

Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978 n. 392 e ss.mm.ii.

I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 e ss. mm.ii.

TITOLO III

DISPOSIZIONI COMUNI AI BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE E DISPONIBILE

Art. 14 – Canone

Il canone ordinario di locazione/concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile.

Nel caso di immobili aventi particolari caratteristiche, quali ad es. superfici di modesta entità, terreni in pendenza, aree residuali, ovvero in tutte le situazioni tali da non poter trarre indicazioni sufficienti dal mercato immobiliare, il Settore Patrimonio può stabilire canoni determinati in base a criteri diversi di cui al comma 1. In tal caso la determinazione del canone deve essere accompagnata da una relazione contenente tutte le osservazioni che hanno condotto ad una diversa valutazione.

Il canone deve essere sempre corrisposto in rate mensili o annuali anticipate.

Art. 15 – Procedure di assegnazione

La concessione e la locazione seguono, di norma, la procedura dell'evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso che indichi i requisiti di partecipazione, modalità di aggiudicazione, prezzo base e/o criteri e punteggi.

La procedura ad evidenza pubblica in base alle caratteristiche del bene e/o del rapporto giuridico da instaurare, può essere aggiudicata:

- a) Esclusivamente sul prezzo (canone di locazione/concessione) rispetto al quale gli interessati potranno produrre offerte in aumento;
- b) Con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa includendo oltre al prezzo, i progetti di investimento che prevedano una ottimale utilizzazione della concessione/locazione.

Si procede a trattativa privata:

- a) Quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- b) Quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera €. 5.000,00 annui;

Nel caso di beni culturali l'art. 115 del D.lgs. 30.12.2004, n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) stabilisce che tali beni possano essere dati in concessione a soggetti privati che si impegnino a restaurarli e a renderli fruibili da parte della collettività. In ogni caso il soggetto deve essere scelto attraverso specifiche procedure di evidenza pubblica, sulla base della valutazione comparativa di specifici progetti.

Art. 16 – Concessioni e locazioni occasionali e/o temporanee

Per concessione e/ locazione occasionale e/o temporanea si intende l'uso dei beni per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di associazioni, fondazioni, comitati, ed in genere persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre.

Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base delle tariffe determinato con Deliberazione della Giunta Comunale. Il suddetto canone è ridotto del 50% se l'attività è svolta senza fini di lucro.

In tutti i casi è dovuta una quota per spese generali dei locali (es. acqua, luce, riscaldamento ecc.) in base ai consumi presunti.

Il pagamento dei canoni/tariffe o spese generali deve avvenire nei tempi e nelle modalità fissate nel provvedimento di assegnazione.

Gli assegnatari:

- devono utilizzare gli spazi esclusivamente per le finalità indicate;
- sono obbligati ad osservare e far osservare la diligenza nell'utilizzazione dei locali, attrezzi, servizi ecc, in modo da evitare qualsiasi danno a terzi ed alle proprietà;
- restituire lo spazio nelle condizioni in cui è stato consegnato, comprese le pulizie;
- rispondono in via diretta ed esclusiva per danni a persone o cose ed assumono ogni responsabilità civile o penale derivante dall'operato anche omissivo, del personale designato o da terzi operanti a qualsiasi titolo dall'assegnatario.

Può essere richiesta idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni e 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.

È onere del concessionario/locatario ottenere permessi, nullaosta e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione comunale si riserva la più ampia facoltà di revoca o recesso, con preavviso di almeno 24 ore, per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

TITOLO IV

ASSEGNAZIONI AD ENTI SENZA FINI DI LUCRO

Art. 17 – Finalità ed utilizzi

Gli immobili comunali oggetto del presente regolamento possono essere concessi in uso a favore di Enti che svolgono una funzione sociale, culturale, ricreativa, solidaristica, di tutela ambientale, nell'ambito del territorio comunale.

Tali assegnazioni possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, che dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività istituzionalmente previste negli statuti delle associazioni, salvo diversa prescrizione o autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli immobili o parti di immobili da destinarsi alle predette finalità sono individuati con provvedimento della Giunta Comunale e successivamente assegnati con Determinazione del Responsabile del Servizio competente.

Art. 18 – Determinazione del canone agevolato di concessione o locazione

Per gli immobili assegnati in uso per finalità diverse ad enti ed associazione di seguito indicate, il valore corrente di mercato, è corretto applicando la percentuale di riduzione pari a 50 %.

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

- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita, ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
- Enti, Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile desumere l'assenza di finalità lucrative;
- Altri enti e organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale, senza fini di lucro.

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

- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività di protezione civile;
- attività educativa;
- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- attività culturali o scientifiche;
- attività promozionali nel campo sportivo.

Il contratto avrà durata di anni 6 dalla data della effettiva assegnazione con possibilità di rinnovo ai sensi di Legge o del presente regolamento.

La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività di cui al comma 3, fermo restando il canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto.

In caso di applicazione di un canone agevolato dovranno essere comunque coperti dall'assegnatario oltre i costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze ed alle spese contrattuali anche le spese di manutenzione straordinaria fatti salvi gli interventi di carattere strutturale.

Le agevolazioni previste dal presente Regolamento non si applicano ad organizzazioni di dipendenti e amministratori del Comune di Escolca, a partiti politici e ad organizzazioni sindacali.

Art. 19 – Criteri e procedimento di assegnazione agli enti senza fini di lucro

I beni immobili in concessione/locazione ai soggetti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 18 sono assegnati con Determinazione del Responsabile del Servizio interessato, previa Deliberazione della Giunta Comunale, in base ad un'istruttoria, con riferimento ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) Funzione svolta a fini sociali o di interesse collettivo risultante dallo statuto;
- b) Eventuale attività (socio – sanitaria, educativo – scolastica e simili) che si affianchi a quella dell'Amministrazione Comunale in un determinato contesto operativo. Tale condizione dovrà essere certificata dal servizio comunale competente per materia;
- c) Disponibilità all'utilizzo plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati;
- d) Disponibilità ad effettuare, a cura e spese dell'assegnatario, interventi di ristrutturazione e/o recupero dell'immobile.

Art. 20 - Presentazione delle domande

La domanda di assegnazione di immobili comunali da parte dei soggetti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 18 deve pervenire agli uffici comunali corredata dalla seguente documentazione:

- atto costitutivo/statuto;
- relazione che illustri gli elementi di valutazione indicati nel precedente articolo;
- esatta individuazione dell'immobile;
- l'esistenza o meno di sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati.

Le false dichiarazioni comportano, tra l'altro, la decadenza o risoluzione del contratto.

Art. 21 – Ulteriori prescrizioni

Oltre a quanto già stabilito dagli articoli dei precedenti titoli sulla concessione e dalle norme di Legge in materia di locazione tutte le assegnazioni a terzi sono subordinate all'osservanza delle seguenti condizioni:

- 1) L'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro deve essere preceduta dall'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- 2) Il Comune di Escolca è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone e cose che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- 3) Divieto di fare uso di muri, interni ed esterni, per affissione di manifesti o altro anche a carattere temporaneo, salva specifica autorizzazione;
- 4) Tempestiva rimozione di ogni materiale alla scadenza del rapporto contrattuale entro i termini fissati dall'Amministrazione comunale;
- 5) Rispetto degli arredi eventualmente presenti;
- 6) Rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
- 7) Rispetto del limite dello spazio destinato.

Gli assegnatari devono provvedere a propria cura e spesa all'installazione di eventuali attrezzature o impianti necessari allo svolgimento di attività di cui gli immobili non sono dotati.

Le operazioni di montaggio, smontaggio o rimozione di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

Il Comune di Escolca e il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni, depositati nei locali assegnati, di proprietà o in uso al concessionario/locatore.

TITOLO V

ALIENAZIONI

Art. 22 – Principi generali

L'alienazione dei beni immobili deve avvenire nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte.

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di Escolca;
- b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- c) Beni sottoposti a regime demaniale per i quali l'Amministrazione abbia espresso preventivamente o contestualmente la volontà di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali, costituiti su immobili, di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

La competenza ad approvare i provvedimenti con cui si dispone di diritti reali è del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.lgs. 267/2000.

Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta; nella fattispecie trovano applicazioni le disposizioni di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Sono esclusi dal presente regolamento gli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica per cui si applica la normativa speciale.

Art. 23 – Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari

Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del D. L. 112/2008, convertito il L. 133/2008 e ss.mm.ii.

A tal fine deve essere predisposto un elenco dei beni immobili da sottoporre al Consiglio comunale, che costituisce il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari costituisce allegato al Documento Unico di Programmazione (DUP).

L'inserimento dei beni di proprietà del Comune di Escolca, che sono sottoposti al regime demaniale o classificati come patrimonio indisponibile, all'interno del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari determina la loro conseguente classificazione come patrimonio disponibile dell'Ente.

La deliberazione di approvazione del suddetto piano costituisce autorizzazione all'alienazione e, pubblicata nelle forme di Legge, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Art. 24 – Validità e integrazioni al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con Deliberazione del Consiglio Comunale, in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione per fini istituzionali od al verificarsi di situazioni contingenti o di urgenza.

Il Consiglio Comunale può stabilire in corso di esercizio e con apposito provvedimento di modifica del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di procedere all'alienazione di un determinato bene non originariamente ricompreso nel suddetto Piano.

Art. 25 - Stima del bene

Il prezzo dell'immobile posto a base d'asta non può essere inferiore al valore di stima, come risultante dalla perizia tecnica.

La perizia deve indicare il valore del bene a misura od a corpo, ed identificare con precisione i beni oggetto di alienazione, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. Deve, inoltre, tenere conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

Art. 26 – Procedure di vendita

All'alienazione dei beni immobili, salvo quanto eventualmente previsto da specifiche normative, si procede mediante:

- 1) Asta pubblica;
- 2) Trattativa privata – gara ufficiosa;
- 3) Trattativa privata diretta.

Art. 27 – Asta pubblica

All'alienazione degli immobili si procede, di regola, mediante asta pubblica del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio per un periodo di almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per l'asta.

L'avviso deve essere reso noto mediante pubblicazione del testo integrale all'albo pretorio, sul sito internet del Comune di Escolca. Qualora il valore dell'asta, per singolo bene o per somma di singoli beni è pari o superiore ad €. 500.000,00 la suddetta pubblicazione deve essere fatta su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

L'avviso deve indicare:

- a) L'indicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale e della Determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
- b) Le modalità di svolgimento dell'asta, l'ufficio presso il quale richiedere la documentazione, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
- c) Il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- d) Le dichiarazioni personali sulle capacità a contrattare con la PA, da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni di Legge;
- e) Le modalità di aggiudicazione e l'eventuale esistenza di diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
- f) La cauzione;
- g) L'indicazione del Responsabile del Procedimento.

La partecipazione alla gara è subordinata alla presentazione di una cauzione provvisoria determinata nell'atto di indizione della stessa in base al valore stimato del bene, a titolo di garanzia della stipulazione dell'atto.

La cauzione viene incamerata qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione del contratto di vendita dopo formale convocazione.

I depositi effettuati da concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono restituiti dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

Dell'esito della gara, anche in caso di asta deserta, è data notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Escolca.

Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si procederà a bandire una seconda asta pubblica con un prezzo ribassato rispetto a quello precedentemente fissato. Qualora anche la seconda procedura di asta andasse deserta si procederà a trattativa privata o diretta.

Art. 28 – Trattativa privata

Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima fino ad un massimo del 30% del prezzo iniziale stimato e siano note manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o categorie di soggetti interessati.

Al di fuori di tale ipotesi il ricorso alla trattativa privata è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore a €. 50.000,00 e concorra almeno una delle seguenti ipotesi:

- a) Siano note manifestazioni di interesse all'acquisizione di immobili per i quali siano prevedibili consistenti interventi di manutenzione, nonché nel caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- b) Sia ravvisabile nella tipologia del bene un interesse riservato a soggetti già definiti o definibili o categorie di soggetti facilmente individuabili.

L'avviso e/o lettere di invito a partecipare alla trattativa privata deve contenere:

- 1) L'indicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale e della Determinazione dirigenziale di indizione della trattativa privata;
- 2) Le modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
- 3) Il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- 4) Le dichiarazioni personali sulle capacità a contrattare con la PA, da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni di Legge;
- 5) Le modalità di aggiudicazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
- 6) La cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);
- 7) L'indicazione del Responsabile del Procedimento.

Art. 29 – Trattativa privata diretta

È ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:

- a) Quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima, fino ad un massimo del 30% sul prezzo di perizia iniziale e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto da un solo soggetto;
- b) Quando il valore di stima del bene sia inferiore a €. 15.000,00;
- c) Nel caso di alienazione di terreni e/o porzioni di terreno in presenza di una o più delle caratteristiche sotto indicate:
 - per dimensioni limitate o collocazione morfologica, non risultano più di pubblica utilità e/o di difficile o oneroso utilizzo;
 - non siano produttivi di utile economico che copra i costi di manutenzione;
 - in stato di abbandono e/o in cattive condizioni manutentive;
 - reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche;
 Se per le caratteristiche di detti beni, i medesimi risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali ad esempio il frontista e/o il confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile, si procede a trattativa diretta; nel caso di più soggetti interessati si procede mediante trattativa privata con le modalità di cui ai precedenti articoli.
- d) Quando l'alienazione dia disposta a favore di Enti Pubblici ed ONLUS purché iscritte nell'apposito Albo Regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblico interesse;
- e) In caso di permuta di cui al successivo art. 30;
- f) In caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto comproprietario;
- g) In caso di vendita in pendenza di un procedimento giudiziario, al fine della transazione giudiziale o extragiudiziale dello stesso e previo parere favorevole del legale a cui è stata affidata la causa;
- h) Quando speciali circostanze di interesse pubblico o utilità generale lo richiedano.

Art. 30 – Permuta

Il contratto di permuta, ai sensi dell'art. 1552 del Codice Civile, ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti reali da un contraente all'altro.

Si prevede la possibilità di far ricorso alla permuta anche mediante proposta da parte di terzi nel caso in cui:

- a) Si tratti di beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione comunale ad esempio i reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno e terreni che risultino interclusi;
- b) Per dare corso a sistemazioni a livello catastale e/o di assetto delle proprietà;
- c) Quando la permuta è finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare a finalità pubbliche, in tal caso mediante ricerca di mercato con avviso al pubblico;
- d) Quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da specificarsi nei relativi provvedimenti.

In tutti i casi si procederà alla valutazione della stima di entrambi i beni, secondo quanto previsto dall'art. 25 del presente regolamento.

In caso di disparità del valore del bene oggetto di permuta a favore dell'altro contraente, l'importo del conguaglio dovrà essere previsto in apposito stanziamento di spesa.

Nella proposta di permuta di provenienza da terzi dovranno indicarsi:

- a) I beni immobili offerti in permuta, con indicazione del prezzo di stima, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni.
- b) Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la PA, da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni o atto notorio ai sensi di legge.

La competenza ad approvare la permuta è del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 lett. l) del D.lgs. 267/2000.

TITOLO VI

NORME FINALI

Art. 31 – Norma di rinvio

Per quanto concerne la concessione a titolo gratuito di beni comunali ad associazioni culturali, sociali, sportive e politiche si rinvia al vigente Regolamento comunale concessione immobili comunali, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35/10/2010.

Art. 32 – Norme applicabili

Per quanto non espressamente richiamato e disposto nel presente regolamento si intendono richiamate le norme del Codice Civile e le norme di Legge e Regolamenti applicabili.

Qualora sopravvengano nuove norme, quelle del presente regolamento si intendono automaticamente modificate.

