

COMUNE DI ANCONA
REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, GESTIONE E DISPOSIZIONE DEI BENI
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. Oggetto del regolamento

ART. 2. Trasparenza, pubblicità, efficacia, efficienza, economicità e proporzionalità.

ART. 3. Beni alienabili

CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 4. Programmazione delle alienazioni

ART. 5. Attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

ART. 6. Individuazione del prezzo

CAPO III - PROCEDURE DI VENDITA

ART. 7. Modalità di individuazione del contraente

ART. 8. Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

ART. 9. Asta pubblica

ART. 10. Garanzie e cauzione

ART. 11. Offerte per procura o per persona da nominare

ART. 12. Locazione finanziaria immobiliare. Contratti tipici e atipici

ART. 13. Commissione e verbale di gara

ART. 14. Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara

ART. 15. Aste deserte

ART. 16. Approvazione verbale di gara

ART. 17. Stipulazione dell'atto di compravendita

ART. 18. Trattativa privata mediante gara ufficiosa

ART. 19. Trattativa privata diretta

ART. 20. Permuta

CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 21. Prelazione

ART. 22. Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici. Acquisto di beni immobili in sostituzione del prezzo da parte del comune

ART. 23. Spese contrattuali

CAPO V – GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

ART. 24. Oggetto del presente capo

ART. 25. Principi generali

ART. 26. Competenze interne - Organizzazione

ART. 27. Status giuridico del patrimonio

ART. 28. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

ART. 29. Forme giuridiche di uso dei beni patrimoniali disponibili

ART. 30. Forme giuridiche di uso dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

ART. 31. Agevolazioni

ART. 32. Riconoscimento delle spese

ART. 33. Corrispettivi

ART. 34. Regole di buona gestione degli interessi.

ART. 35. Durata del rapporto.

ART. 36. Obblighi generali

ART. 37. Scelta del contraente

ART. 38. Esclusioni- Prevalenza

CAPO VI – TUTELE, NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI

ART. 39. Tutela del patrimonio

ART. 40. Norma transitoria

ART. 41. Applicabilità in via analogica. Regole finali

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento si conforma ai principi di universalità, economicità, redditività, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza, proporzionalità, adeguatezza, ragionevolezza, sussidiarietà, solidarietà e ad altri principi dell'ordinamento comunitario, contemperando i principi di buon andamento della Pubblica Amministrazione tra di loro, ricercando in concreto il perseguimento del fine pubblico del caso di specie.

2. Il presente regolamento disciplina:

- ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile,
- la gestione e disposizione dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune.

ART. 2. Trasparenza, pubblicità, efficacia, efficienza, economicità e proporzionalità.

1. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto o di locazione/concessione di immobili, anche al fine di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione o di locazione/concessione, coniugando i principi di trasparenza e pubblicità con quelli di efficacia, efficienza, economicità e proporzionalità dell'azione amministrativa.

ART. 3 Beni alienabili

1. Sono alienabili a titolo esemplificativo:

- a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente;
- b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'ente, previa sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- e) gli alloggi di edilizia residenziale, alle condizioni stabilite dalle fonti normative regionali vigenti in materia.

2. L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 4 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale e delle eventuali autorizzazioni ai sensi della normativa vigente in materia. Nelle more del rilascio di eventuali pareri, autorizzazioni, liberatorie, comunque denominate e previste dalle norme vigenti, potranno essere espletate le procedure previste per l'alienazione dei beni.

3. Sono esclusi dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni delle aree dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 4. Programmazione delle alienazioni

1. Il Consiglio Comunale approva annualmente, quale atto fondamentale di Consiglio, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e/o, ove occorra, dei diritti reali di godimento che intende avviare. La relativa deliberazione deve essere coordinata con la programmazione economico finanziaria pluriennale dell'ente. Tale atto programmatico può essere contenuto in tutto od in parte nel Documento Unico di Programmazione (o con altro documento programmatico, comunque denominato equivalente).

2. Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni espresso in base ad una stima di massima dal Servizio Patrimonio. All'occorrenza possono essere utilizzate anche stime analitiche di altri soggetti esterni o interni all'Amministrazione Comunale, ma comunque verificate e validate dal Servizio Patrimonio.

3. Stante quanto sopra indicato, 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 e della programmazione economico finanziaria.

4. L'alienazione dei beni immobili può essere anche prevista nel programma degli acquisti di beni e servizi e nel programma triennale dei lavori pubblici, nonché nei relativi aggiornamenti annuali.

ART. 5. Attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

1. Le alienazioni di beni immobili patrimoniali nonché di diritti reali su tali beni, qualora non siano state inserite nel Piano delle Alienazioni, sono di competenza del Consiglio Comunale, a mezzo di previsione a norma dell'art. 42, comma 2, lettera l, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale relativa alle alienazioni appartiene al Dirigente del Servizio Patrimonio, secondo il presente regolamento, con eventuali eccezioni riconducibili all'applicazione della normativa specifica, a titolo esemplificativo anche in materia di lavori pubblici, forniture, servizi, nonché di urbanistica ed edilizia privata.

3. In particolare, a titolo meramente esemplificativo, competono al Dirigente del Servizio Patrimonio tutti gli atti connessi alla scelta del contraente, all'approvazione della stima dei beni e la sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita oltre a tutti i provvedimenti e le azioni dirette al miglior esito delle alienazioni del patrimonio dell'Ente.

4. Il Servizio Patrimonio provvede all'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, attraverso la gestione dei relativi procedimenti amministrativi anche propedeutici alla successiva fase contrattuale.

ART. 6. Individuazione del prezzo

1. I beni da alienare e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare sono valutati dal Servizio Patrimonio mediante perizia di stima, per le quali il Dirigente, può avvalersi dei dipendenti di tutti i servizi dell'ente, oltre che di eventuali tecnici esterni.

2. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche, il Dirigente del Servizio Patrimonio può avvalersi oltre che di tecnici esterni di cui al comma precedente, dell'ufficio tecnico erariale oppure di una apposita Commissione di tecnici comunali (dirigenti inclusi) le cui funzioni sono da annoverarsi tra i compiti d'ufficio.

3. Anche le permutate immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima, quanto meno di congruità.

4. La perizia estimativa deve indicativamente contenere:

- l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
- una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
- il valore di mercato dell'immobile;
- la potenziale destinazione d'uso del bene;

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

6. A tale valore, come sopra determinato, potranno essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario e in relazione al caso di specie, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidati ad un tecnico esterno) e le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene.

7. La validità della stima ha generalmente durata pari ad un anno, salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio Patrimonio può in ogni caso confermare la stima già data, anche *per relationem* e/o procedere ad adeguamenti del valore di stima secondo l'andamento del mercato.

8. E' possibile richiedere, in relazione ad interessi pubblici e di servizio pubblico, come corrispettivo dell'alienazione, la cessione, in tutto od in parte, di immobili.

9. Nei casi e per le finalità di cui all'art. 19 comma 1 del presente regolamento, gli importi di cui alle stime, anche su istruttoria motivata del Servizio Patrimonio e previo atto di indirizzo della Giunta comunale, possono essere ridotti.

La riduzione, in relazione alla ponderazione dell'interesse pubblico preminente dell'economicità con gli altri interessi pubblici, viene quindi determinata sulla base dei seguenti criteri:

- applicazione del principio di fruttuosità/redditività dei prezzi praticati in regime di libero mercato,
- ponderazione del principio di fruttuosità/redditività con gli altri principi di interesse pubblico.

L'analisi comparativa degli interessi pubblici in gioco, prevalenti e/o equivalenti, è motivatamente valutata dalla Giunta comunale.

CAPO III - PROCEDURE DI VENDITA

ART. 7. Modalità di individuazione del contraente

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara informale;
- c) trattativa privata diretta.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio, con la quale è individuato il bene, approvato il bando pubblico ed impegnata, all'occorrenza, la spesa per le pubblicazioni.

3. Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara informale, con determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio è approvato l'avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e ai termini di presentazione delle offerte, nonché l'esplicazione di eventuali trattative successive.

4. Nella scelta del contraente è assicurato il rispetto di criteri di trasparenza e sono osservate le forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.

5. Ai dipendenti comunali ed i componenti degli organi di governo dell'Ente si applicano le disposizioni di cui all'art. 1471 c.c..

ART. 8. Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicità: pubblicazione all'Albo Pretorio on line, affissione del cartello recante la dicitura "Vendesi" e di manifesti nel territorio, con particolare attenzione a quello comunale, recanti il prezzo di vendita, il termine e le modalità per proporre la domanda e i recapiti del RUP della procedura di alienazione.

2. Potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Dirigente del Servizio Patrimonio, anche altri mezzi di pubblicità e canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.

3. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici.

ART. 9. Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcun limite di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

2. Con uno stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere divisi in lotti.

3. Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento.

ART. 10. Garanzie e cauzione

1. L'Ente assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente ordinariamente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve le particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara/bando o le successive richieste della parte acquirente che potranno essere discrezionalmente valutate dall'amministrazione comunale.
3. Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara o produca assegno circolare intestato al Comune per il medesimo importo.
4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.
5. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto all'aggiudicazione per sue inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.
6. Il Servizio Patrimonio provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART. 11. Offerte per procura o per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.
2. In caso di offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.
3. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, l'aggiudicatario dovrà dichiarare entro 3 giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale, ove presente, o nei 3 giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara. L'Amministrazione comunale potrà prevedere un termine diverso in sede di gara.
4. In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, nelle modalità di cui al comma 3 del presente articolo, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.
5. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione, sino all'avvenuta stipula dell'atto di compravendita.
6. I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolati anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

ART. 12. Locazione finanziaria immobiliare. Contratti tipici e atipici

1. E' consentito il ricorso al contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing) da stipularsi con società autorizzata ai sensi della normativa vigente all'esercizio di tale attività e di comprovata affidabilità.
2. Gli interessati all'acquisto che intendono avvalersi della facoltà di cui al comma precedente dovranno:
 - a) indicare contestualmente alla presentazione dell'offerta - sia in sede di gara ufficiale od informale, sia in sede di trattativa privata diretta - la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;
 - b) sottoporre all'Amministrazione comunale per l'approvazione - non più tardi dei venti giorni successivi alla ricezione di apposita comunicazione della medesima - lo schema contrattuale della *stipulanda* locazione finanziaria, contenente specifiche clausole di garanzia in ordine al rispetto, da parte della società di leasing e dell'utilizzatore del bene (per quanto di rispettiva competenza), delle condizioni e obblighi sostanziali stabiliti nel presente Regolamento e/o nel bando/avviso pubblico.
3. Prima della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria e comunque in ipotesi di mancata approvazione dello stesso da parte dell'Ente, il vincolo contrattuale resta in capo all'offerente.
4. Copia autentica del contratto di locazione finanziaria sottoscritto tra l'offerente e la società di leasing dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale per essere allegata al contratto di compravendita.
5. Alla stipula del suddetto contratto di compravendita la società di leasing dovrà versare l'intero prezzo di acquisto dell'immobile, spettando per contro all'offerente la restituzione della somma versata a titolo di deposito cauzionale, dedotte le spese contrattuali di cui al successivo art. 23.
6. Eventuali contratti tipici ed atipici meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, intercorrenti tra il soggetto offerente e soggetto terzo, saranno regolati analogicamente ai commi precedenti.

ART. 13. Commissione e verbale di gara

1. L'asta viene effettuata da apposita commissione composta dal Dirigente del Servizio Patrimonio o altro soggetto dallo stesso nominato, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso Dirigente del Servizio Patrimonio in qualità di membri, uno dei quali potrà altresì svolgere le funzioni di segretario verbalizzante, per il quale è possibile delegare anche i dipendenti della Direzione Gare e Appalti.
2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto, successivo alla aggiudicazione.
5. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatta la determina o altro provvedimento attestante la diserzione di gara.

ART. 14. Asta pubblica - Modalità di svolgimento della gara

1. nel caso in cui la gara si svolga in modalità cartacea
 - I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, per posta a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o a mano mediante consegna all'Ufficio Protocollo dell'Ente, entro il termine perentorio indicato dal

bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata.

- Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Ente sulla busta contenente l'offerta pervenuta.
- Il plico a pena di esclusione:
 - a) deve essere chiuso con modalità che consentano di accertare la non manomissione;
 - b) deve recare all'esterno l'indicazione della procedura cui si riferisce;
 - c) deve contenere l'offerta sottoscritta dall'offerente in busta chiusa
 - d) deve contenere la documentazione richiesta dal bando con particolare riguardo alla cauzione.

2 nel caso in cui la gara si svolga in modalità telematica, le condizioni verranno appositamente regolate dal bando di gara. Potranno essere, inoltre, previste gare con offerte sia telematiche che cartacee, in tal caso sono ugualmente appositamente regolate dal bando di gara.

3. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

4. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

5. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

6. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione.

ART. 15. Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Ente, in applicazione analogica degli artt. 591 e 571 c.p.c., ha facoltà di una o più aste successive, riducendo complessivamente il prezzo fino ad un massimo del 25%, salvo quanto disposto dal successivo comma 3.

2. Nel caso in cui, entro 60 giorni dall'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Ente può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

3. Dopo aver ridotto il prezzo fino al massimo del 25%, indicando una o più aste successive, è possibile procedere alla determinazione di un ribasso superiore. In tal caso, l'Ente può tenere conto, al fine di definire il successivo reale valore di mercato, anche del prezzo offerto da potenziali soggetti acquirenti che abbiano manifestato il proprio interesse all'acquisto ovvero di quello indicato in eventuali offerte al ribasso rispetto alla base d'asta pervenute anche nell'ambito delle procedure già espletate. La determinazione del ribasso può, altresì, conseguire ad eventuali avvisi esplorativi. In tutti i casi di ribasso superiore al 25%, la riduzione avverrà previa deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale.

4. Il presente articolo si applica anche alle aste andate deserte antecedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 16. Approvazione verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene approvato dal Dirigente del Servizio Patrimonio con apposito provvedimento.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono comunicati all'aggiudicatario.

ART. 17. Stipulazione dell'atto di compravendita

1. Entro il termine stabilito dal bando pubblico o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente deve provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale, che ne rilascia quietanza.
2. Il contratto di compravendita può essere stipulato in forma pubblica (notaio rogante) o pubblica amministrativa (Segretario Generale rogante), previa determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio che si avvale, ai fini della stipula, dell'assistenza dell'Ufficio contratti dell'Ente.
3. La stipula deve avvenire non oltre il termine perentorio previsto dal bando pubblico se espressamente previsto o comunicato dall'Amministrazione. Scaduto tale termine senza giustificato motivo l'aggiudicatario viene considerato, salva diversa motivata valutazione, rinunciatario all'acquisto; a seguito di tale inadempimento/rinuncia si provvede ad incamerare il relativo deposito cauzionale/cauzione (è sempre fatto salvo il risarcimento del danno); in tal caso, seguendo l'ordine della graduatoria, si provvede a chiedere ai vari offerenti se accettino di concludere il contratto alle condizioni della migliore offerta. E' sempre fatto salvo il risarcimento del danno nei confronti dell'aggiudicatario rinunciatario.
4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari motivati. La parte acquirente ordinariamente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve le particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara/bando o le successive richieste della parte acquirente che potranno essere discrezionalmente valutate dalla Direzione Patrimonio.

ART. 18. Trattativa privata mediante gara informale

1. La trattativa privata mediante gara informale è ammessa quando:
 - il valore del singolo immobile da alienare sia pari o inferiore a € 200.000,00 (euro duecentomila/00) e/o l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo ad esempio alla zona di ubicazione dell'immobile o per determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti *et similia*) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Ente (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi interclusi o parzialmente interclusi, verde, ecc.);
 - in caso di precedente esperimento di asta andato deserto.
2. In tali fattispecie l'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, come indicato all'art. 8.
3. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
4. La trattativa si può anche sviluppare in due fasi distinte:

- la prima, di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- la seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.

5. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto (conformemente all'art. 15 comma 2), posto a base delle offerte da presentare.

6. Per le garanzie, la cauzione e il caso di offerte migliori pari si applica quanto disposto rispettivamente dagli artt. 10 e 14.

7. La Commissione costituita ai sensi dell'art. 13 procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

8. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

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

ART. 19. Trattativa privata diretta

1. si può procedere a trattativa privata diretta, su motivata istruttoria della Direzione Patrimonio previa deliberazione della Giunta comunale, con le seguenti finalità (alternative e non cumulative), indicate in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) acquisire utilità e vantaggi sociali e sanitari a favore dell'Ente, quale valore costituzionale rilevante;
- b) promuovere ed incentivare le attività di servizio dell'Ente,
- c) promuovere ed incentivare lo sviluppo economico e turistico del territorio,
- d) agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente e di altri enti pubblici o di O.N.L.U.S. o di organizzazioni di volontariato di cui all'art. 3 della L.R. 15 del 30.05.2012 o di enti del c.d. "terzo settore", senza scopo di lucro,
- e) coadiuvare fattivamente attività e servizi di pubblico interesse e/o di interesse generale privi di rilevanza economica;
- f) realizzare interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare;
- g) evitare che avvenga il depauperamento di attività economiche avviate, anche nei casi di valorizzazione immobiliare del bene di proprietà dell'Ente situato in particolari zone del territorio comunale, che potrà avvenire anche in presenza di contratti attivi già presenti
- h) perseguire in concreto l'interesse pubblico, in casi non predeterminati nel presente regolamento ma motivati nell'atto

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, ciò potrà avvenire nei seguenti casi alternativi e non cumulativi:

- a) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di enti pubblici di cui all'art.1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 ed enti loro dipendenti;
- b) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di consorzi e società costituite o partecipate dal Comune per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
- c) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di società o enti in house providing;

- d) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento ad altro titolo di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
- e) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di soggetti pubblici o privati che svolgono servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno triennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
- f) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di soggetti pubblici o privati che svolgono attività di volontariato di cui alla LR 15/2012;
- g) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di soggetti pubblici o privati svolgenti attività di pubblico interesse e/o di interesse generale e/o servizi pubblici, ai sensi di legge;
- h) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di immobili a favore di altri soggetti pubblici o privati che perseguono finalità di pubblico interesse/interesse generale (ad esempio esercenti di SIG e SIEG), finalità sociali, umanitarie, culturali, ambientali, sportive motivatamente ritenute meritevoli di sostegno;
- i) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di associazioni/fondazioni istituzioni/soggetti del 3° settore/soggetti associativi comunque denominati (società di cui al CC libro V, titolo V – Delle Società)/soggetti privati/persone fisiche, che svolgono attività sociali culturali ricreative di valorizzazione turistica o di promozione socio culturale sanitaria o analoga attività a vario titolo, attività prive di scopo di lucro in tutto o per la parte attinente all'immobile da conferire
- l) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili a favore di soggetti privati in forma singola associata o societaria, i quali abbiano la disponibilità del bene immobile di proprietà comunale a seguito di contratto con il Comune costituito di un diritto relativo; ciò potrà accadere se il soggetto privato abbia una attività ivi svolta e avviata da tempo e vi sia un interesse del comune al mantenimento di tale attività in loco.
- m) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione temporale ad altro titolo di beni immobili, aree e relativa potenzialità edificatoria a favore dei soggetti proprietari o attuatori nell'ambito di Procedimenti Urbanistici di livello generale in applicazione del principio di perequazione e compensazione urbanistica;
- n) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione temporale ad altro titolo di beni immobili, aree e relativa potenzialità edificatoria a favore dei soggetti proprietari o attuatori nell'ambito di Procedimenti Urbanistici di livello attuativo ed edilizio compresi i conseguenti accordi procedurali, fatta salva la possibilità per l'Ente di monetizzare e/o realizzare di lavori pubblici o di pubblica utilità
- o) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione temporale ad altro titolo di beni immobili, aree e relativa potenzialità edificatoria a favore dell'ERAP, per realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica o di housing sociale comunque denominato;
- p) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta nell'ambito di Procedimenti Urbanistici Generali e Attuativi;
- q) alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione contrattuale ad altro titolo, di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con beni di altri Enti;
- r) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
- s) alienazione di beni immobili a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria. In tal caso il bene alienando potrà essere sia in rapporto sia non in rapporto con la vertenza stessa.

3. In tutte le suddette ipotesi, qualsiasi alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento anche in prosecuzione temporale ad altro titolo del bene avviene sulla base di trattativa direttamente condotta con

l'acquirente. La trattativa, in relazione alla ponderazione dell'interesse pubblico preminente dell'economicità con gli altri interessi pubblici, viene quindi effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- applicazione del principio di fruttuosità/redditività dei prezzi praticati in regime di libero mercato,
- ponderazione del principio di fruttuosità/redditività con altri principi di interesse pubblico.

L'analisi comparativa degli interessi pubblici in gioco, prevalenti e/o equivalenti, è predisposta dal Servizio Patrimonio e motivatamente valutata dalla Giunta comunale

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

5. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nelle deliberazioni di indirizzo e nelle determinazioni gestionali; in particolare dei contenuti delle determinazioni quali atti gestionali, anche per estratto, viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione. A tal fine, la pubblicazione non può essere inferiore a giorni 15 (quindici). Nei casi di dichiarata e motivata urgenza, i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

ART. 20. Permuta

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità e nei casi previsti dal precedente art. 19, è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili, previo inserimento nel Piano delle Alienazioni.

2. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità, nel rispetto della normativa vigente.

CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 21. Prelazione

- 1.** Prima dell'avvio delle procedure di alienazione, il Servizio Patrimonio provvede ad accertare se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione; tale circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.
- 2.** L'aggiudicazione dovrà essere comunicata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
- 3.** I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori. In alternativa, l'Amministrazione comunale può prevedere il pagamento degli arretrati all'atto della alienazione/costituzione di diritti reali minori/conferimento ad altro titolo.
- 4.** L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dall'Ente in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
- 5.** Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
- 6.** 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.

ART. 22. Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici. Acquisto di beni immobili in sostituzione del prezzo da parte del comune

- 1.** Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, già indicati o da indicare nel Piano Triennale delle OO PP o nel Programma Biennale degli acquisti di beni e servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto.
- 2.** Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi nel Piano delle Alienazioni.
- 3.** In casi particolari per ragioni di interesse pubblico, adeguatamente motivate, a seguito di istruttoria congiunta delle Direzioni Patrimonio e Lavori Pubblici, l'alienazione di beni immobili può prevedere in parte quale controvalore dell'alienazione, la realizzazione di opere su altri immobili comunali da parte del soggetto acquirente; tali opere saranno realizzate da detto acquirente in via diretta o tramite ditte qualificate ai sensi di legge, se del caso, fungendo il medesimo da stazione appaltante, il tutto nei limiti della normativa vigente.
- 4.** Il Consiglio comunale, a seguito di istruttoria congiunta dei Dirigenti al Patrimonio e ai Lavori Pubblici può deliberare singolarmente o negli strumenti di programmazione, di acquisire immobili privati (previa verifica

di congruità del prezzo, ai sensi di legge), in sostituzione del prezzo per lavori eseguiti anche in danno da parte del Comune ed a carico del privato, legati a motivi di tutela della salute, di ordine pubblico o in relazione ad altri casi motivati di interesse pubblico. In tal caso, anche previo accordo, i lavori potranno essere eseguiti direttamente dal privato, e verificati nella congruità (progettuale, di esecuzione e fine lavori) dalla Direzione Lavori Pubblici e sempre nel rispetto delle regole di legge vigente.

ART. 23. Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, comprese quelle di pubblicazione e di pubblicità del bando o avviso, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, salvo diversa motivata valutazione.

CAPO V – GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

ART. 24. Oggetto del presente capo

1. Il presente capo V disciplina l'attività di amministrazione dei beni demaniali e patrimoniali del Comune o ricevuti da terzi a qualsivoglia titolo.

Art. 25. Principi generali

1 Per il perseguimento di quanto disciplinato dal presente capo, i beni in proprietà verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, così come statuito dalle leggi vigenti.

2 I beni che sono classificati al patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di conseguire un'entrata economica all'Ente. La valutazione, in relazione alla ponderazione dell'interesse pubblico preminente dell'economicità con gli altri interessi pubblici, viene quindi effettuata su istruttoria motivata del Servizio Patrimonio e sottoposta alla Giunta sulla base dei seguenti criteri:

- applicazione del principio di fruttuosità/redditività dei prezzi praticati in regime di libero mercato,
- ponderazione del principio di fruttuosità/redditività con altri principi di interesse pubblico.

ART. 26. Competenze interne – Organizzazione

1 La Giunta Comunale, sovrintende alla migliore conservazione e gestione del Patrimonio anche attraverso l'emanazione di direttive di gestione, di alienazione o di acquisizione patrimoniale su proposta del Dirigente del Servizio Patrimonio

2 Il Servizio Patrimonio provvede alla gestione giuridica ed economica del Patrimonio nonché del Demanio statale o regionale, ove delegato, con particolare riguardo alla tenuta ed al costante aggiornamento degli inventari e degli elenchi attraverso accertamenti, classificazioni, descrizioni e valutazioni.

3 La Giunta Comunale ha la facoltà di individuare i beni afferenti alle altre Direzioni comunali alle quali poi compete la gestione giuridica ed economica, anche per la successiva assegnazione a terzi; in questo caso il Servizio Patrimonio fornisce il proprio supporto amministrativo. Detti immobili, per le future assegnazioni alle altre Direzioni successive all'entrata in vigore del presente regolamento, devono essere accompagnati dalla documentazione necessaria al fine dell'effettivo utilizzo da parte delle stesse, attestante i requisiti previsti per l'utilizzo diretto e/o l'assegnazione a terzi".

4 La Giunta, in occasione dell'approvazione del PEG e del Bilancio di Previsione, assegna alle diverse Direzioni i fondi necessari per la gestione dei beni diversi dalle sedi di servizio del personale comunale destinate allo svolgimento dei servizi istituzionali.

I rispettivi dirigenti assumono la qualifica di consegnatari dei relativi beni immobili e, come tali, vigilano sul corretto utilizzo degli stessi. Le manutenzioni straordinaria ed ordinaria degli immobili in proprietà, concessione, uso o nella disponibilità del Comune in forza di qualsiasi altro atto, laddove non specificatamente attribuite ai soggetti assegnatari o concessionari compete rispettivamente alla Direzione Lavori Pubblici (straordinaria) ed alla Direzione Manutenzione (ordinaria), tramite apposite risorse di P.E.G. Per gli interventi di competenza del Comune, così come per la valutazione della tipologia e dei costi di quelli, che pur essendo di competenza, non dovessero essere realizzati direttamente dal Comune, e la direzione Manutenzioni individua appositi referenti interni; nel caso di beni afferenti ad altre direzioni tali referenti dovranno relazionarsi tramite valutazioni e atti formalizzati.

5 Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili compresi all'interno di condomini si applicano le regole del codice civile. Per tali beni il Servizio Patrimonio gestisce, i rapporti con gli Amministratori provvedendo al riconoscimento delle spese condominiali di tipo gestionale oltre a quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero essere deliberate, ferma l'applicazione delle regole di cui alla prima parte del presente comma; relativamente al riconoscimento delle spese legate ad interventi di manutenzione non preventivata di particolare complessità ed entità economica, si avvale, qualora necessario, dei pareri e delle valutazioni dei referenti della direzione LL PP e/o Manutenzioni di cui al comma precedente predisponendo opportune variazioni di bilancio.

6 Il Servizio Patrimonio gestisce gli affitti passivi; le Direzioni che fruiscono funzionalmente di tali immobili provvedono diligentemente all'efficiente uso degli stessi informando tempestivamente il suddetto servizio per ogni adempimento amministrativo, onde consentire all'ufficio Patrimonio la corretta tenuta dell'inventario.

ART. 27. Status giuridico del patrimonio

1 Il Servizio patrimonio provvede alla ricognizione relativa allo *status* giuridico del patrimonio ed alle relative motivate variazioni, salva la competenza del Consiglio Comunale, in ordine ai provvedimenti di alienazione nonché la competenza della Giunta Comunale in ordine a quanto previsto nel precedente articolo 26 in tali casi gli eventuali provvedimenti di classificazione o sclassificazione sono adottati direttamente dai citati organi.

ART. 28. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1 Il Comune è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili, secondo la vigente normativa, in:

- a) Beni del Patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali e pertanto posseduti dal Comune "*iure privatorum*" in regime di diritto privato. Per tali beni possono essere stipulati tutti i contratti di diritto privato, tipici ed atipici, previsti nel codice civile e nelle leggi che ne regolamentano la materia.
- b) Beni del Patrimonio indisponibile, strumentalmente destinati a pubblici servizi e pertanto riconducibili ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui all'art 822 e seguenti del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione di tali beni, finché permane la loro destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico;
- c) Beni del Demanio comunale, destinati per loro natura, o per caratteristiche conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per la loro peculiare destinazione, 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, in via principale, la concessione amministrativa, che mantengono al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche del bene.

2 Il regime giuridico dei beni del demanio e del patrimonio comunale si applica anche ai diritti reali del Comune su beni appartenenti ad altri soggetti.

3 Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal Servizio Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può essere trasferito, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso e

della oggettiva situazione. Fanno eccezione i beni demaniali secondo la vigente normativa in materia di beni culturali ed ambientali.

4 Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti, l'effettivo utilizzo, tutti i beni immobili di proprietà comunale, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per essi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione od altra Organizzazione operante nel territorio che persegua propri fini compatibili con l'interesse pubblico, purché non in contrasto con la legge, l'ordine pubblico od il buon costume. Gli enti del terzo settore sono individuati in base alla normativa vigente.

5 Possono essere concessi in uso a terzi anche beni immobili che il comune abbia ricevuto da terzi a qualsivoglia titolo.

ART. 29. Forme giuridiche di uso dei beni patrimoniali disponibili

1 L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, utilizzando negozi contrattuali tipici e contratti atipici meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

ART. 30. Forme giuridiche di uso dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

1 L'uso di beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile da parte di terzi, è consentito, purché non pregiudichi stabilmente la destinazione pubblica del bene, mediante il rilascio di concessioni amministrative all'uso.

2 Con l'atto di concessione del bene è approvata anche la relativa concessione-contratto al cui perfezionamento contribuisce per la parte di competenza la Direzione Gare e Appalti che contiene in particolare:

- il nome o l'esatta ragione sociale del concessionario e tutti i dati ad esso relativi quali il codice fiscale, il legale rappresentante, la sede legale;
- l'esatta individuazione del bene o della porzione di esso oggetto della concessione, completa degli identificativi catastali, della superficie, del numero dei vani e di eventuali ulteriori elementi utili;
- l'uso per il quale è rilasciata la concessione;
- il canone, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza la necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT.
- la durata e la possibilità di revoca per sopravvenuto interesse pubblico alla diretta utilizzazione del bene;
- la clausola che la cessazione della medesima avviene di norma senza necessità di disdetta da parte del concedente;
- le spese dell'atto, comprese quelle di bollo e registrazione, che di regola sono poste a carico del concessionario;
- l'obbligo esclusivo per il concessionario, di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali, nonché di stipulare, ove necessario, polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
- l'obbligo del concessionario di costituire una cauzione e di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi;
- il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità e finalità previste nell'atto di concessione;
- l'eventuale devoluzione delle opere realizzate senza indennizzi o risarcimenti comunque denominati a carico del Comune.

- la decadenza in caso di violazione degli obblighi derivanti dalla concessione. e incameramento della cauzione/garanzia prestata, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

3 Al contratto è allegata l'individuazione planimetrica dei beni dati in concessione.

4 Fermo restando il generale divieto di sub-concessione, il contratto può contenere l'autorizzazione all'utilizzo del bene o di porzione dello stesso da parte di soggetti diversi dal concessionario, laddove ciò sia finalizzato al miglior soddisfacimento dell'interesse pubblico; nel qual caso la subconcessione va comunicata e autorizzata da Comune.

5 Sarà cura del concessionario ottenere certificati, permessi, nulla osta e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dell'immobile.

6 Con atto motivato e nel rispetto della legislazione vigente, potranno essere utilizzati, secondo la natura dei beni e in relazione alla finalità del pubblico interesse, negozi contrattuali tipici e contratti atipici meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

ART. 31. Agevolazioni

1 La Giunta comunale, a seguito di istruttoria del Servizio Patrimonio, redatta con il Contributo delle Direzioni competenti per materia, può assegnare beni immobili comunali in comodato gratuito ad enti o ad associazioni non aventi scopo di lucro, per motivazioni di interesse pubblico, rilevanti finalità umanitarie o culturali o sociali od ambientali, in particolare nei casi e per le finalità di cui all'art. 19 c. 1 del presente regolamento La medesima facoltà è esercitabile a favore di enti pubblici. All'atto di Giunta seguiranno atti dirigenziali di competenza gestionale.

2 La Giunta comunale, a seguito di istruttoria del Servizio Patrimonio, redatta, ove necessario, con il contributo delle Direzioni competenti per materia, può altresì concedere o locare beni immobili ad enti o ad associazioni non aventi scopo di lucro, ad un canone o ad un corrispettivo pari al 10% rispetto a quello di mercato.

Resta salva la possibilità di variare tale percentuale in aumento fino al 50%, a seguito di puntuale motivazione. All'atto di Giunta seguiranno atti dirigenziali di competenza gestionale.

I concessionari dovranno svolgere gratuitamente, a favore della Cittadinanza in conformità alle proprie finalità statutarie, almeno 1 (una) manifestazione annuale e presentare annualmente, all'Ufficio Patrimonio, il bilancio o rendiconto economico unitamente ad una relazione sulla attività svolta.

3 Nel caso di più domande di concessione o locazione (o altra forma di godimento dell'immobile comunque denominata), la Giunta, a seguito di istruttoria del Servizio Patrimonio redatta con il Contributo delle Direzioni competenti per materia, valuterà, discrezionalmente motivando, la meritevolezza prioritaria in relazione all'interesse pubblico concreto prevalente. All'atto di Giunta seguiranno atti dirigenziali di competenza gestionale

4 Nei casi descritti dai precedenti commi 1, 2 l'Ente comunale, nel rispetto della vocazione associativa e delle attività delle citate realtà aggregative, può riservarsi l'uso delle strutture per fini propri sino a quindici giorni annuali complessivi e/o richiedere, con cadenza annuale, infrannuale o pluriannuale, lo svolgimento di iniziative od eventi a favore della comunità.

5 In tutti i casi previsti dal presente articolo, le spese di gestione e per le utenze, nessuna esclusa, nonché le spese condominiali e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico degli assegnatari. Sono altresì a carico degli assegnatari del bene patrimoniale a canone agevolato le spese relative alla

manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, per un importo massimo pari al canone di mercato senza riduzione, dovuto al momento del riconoscimento della spesa; l'eventuale quota eccedente è a carico del Comune, nel qual caso la modalità di riconoscimento della spesa è quella dell'art. 32 del presente regolamento. Fanno eccezione gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio che sono a carico del Comune al 100% e dell'impianto termico che sono a carico del Comune al 50%.

Gli assegnatari garantiscono, attraverso idonee assicurazioni relative all'immobile, i diritti patrimoniali del Comune per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene; stipulano altresì idonee assicurazioni per la responsabilità civile verso terzi.

6 Al presente articolo si applica l'art. 12 della L. n. 241/90.

7 I locatori o i fruitori degli immobili del comune, dovranno presentare, ogni anno, al Servizio Patrimonio un rendiconto e/o bilancio economico anche sintetico e una relazione sull'attività svolta, secondo le modalità stabilite nella Concessione

ART. 32 Riconoscimento delle spese

1. In sede di redazione di bando per l'assegnazione del bene, la determinazione della base d'asta deve tenere conto dello stato di manutenzione generale del bene.

2. Fatto salvo che in sede di stima e di base d'asta il valore di assegnazione tiene conto dello stato di manutenzione del bene, è possibile prevedere nel medesimo bando che siano riconoscibili e scomputabili gli interventi di:

- adeguamento impiantistico e relativa certificazione
- abbattimento barriere architettoniche
- riqualificazione energetica
- manutenzione straordinaria cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

3. Nel caso di cui al comma che precede, è possibile riconoscere all'assegnatario fino ad un massimo del 90% delle spese certificate, come riconoscibili per tali tipologie di lavori, calcolate in base al prezzario regionale vigente. In tal caso l'assegnatario dovrà richiedere idoneo titolo abilitativo allo Sportello Unico per l'Edilizia e comunicarlo obbligatoriamente anche al Servizio Patrimonio. Il rilascio del titolo abilitativo nei termini di legge costituisce esclusivamente accettazione dell'intervento da parte dell'Amministrazione proprietaria del bene e non riconoscimento della spesa sostenuta, in quanto alla conclusione dei lavori l'assegnatario dovrà comunicare le spese effettuate in merito:

- alla tipologia di lavori,
- alle quantità indicate,
- alla congruità dei prezzi applicati,
- ai lavori effettivamente realizzati,

tramite documentazione appropriata certificata da tecnico abilitato, che sarà oggetto di specifica verifica formalizzata da parte della direzione LL PP e/o Manutenzioni

L'assegnatario è inoltre obbligato alla contestuale produzione delle necessarie certificazioni di regolarità tecnica degli impianti e dei lavori.

Il Servizio Patrimonio, in base alle indicazioni contenute nella verifica formalizzata della direzione LL PP e/o Manutenzioni determina il rimborso delle spese riconosciute sotto forma di scomputo dei canoni di locazione, che potrà arrivare massimo al 70% dell'importo del canone totale e che verrà detratto sul totale delle rate previste dal contratto e comunicato al Servizio di Riscossione del Comune. Tale limite del 70% potrà essere incrementato esclusivamente se previsto dal bando di assegnazione del bene.

Successivamente il Servizio Patrimonio provvederà ad aggiornare il valore di inventario dell'immobile sulla base delle lavorazioni effettuate.

4. Per motivi di interesse pubblico, per motivi di urgenza, sicurezza, sanità che dovessero impedire o limitare l'utilizzo dell'immobile, durante il periodo di conduzione del bene dato in concessione o in locazione, è ammissibile l'intervento del conduttore privato. In tal caso è possibile il rimborso delle spese con le medesime regole e modalità di cui al comma precedente, previa autorizzazione ad eseguire i lavori da parte dell'Amministrazione Comunale rilasciata dalla direzione Manutenzioni. In tal caso l'importo riconoscibile potrà arrivare massimo al 70% di quanto il comune deve acquisire dall'assegnatario al momento del riconoscimento della spesa.

5. Resta ammissibile il riconoscimento *ex post* anche di lavori appartenenti alla tipologia del precedente comma 2 effettivamente eseguiti dall'assegnatario, non previamente autorizzati, qualora ne sia verificata successivamente la effettiva miglioria e/o innovazione utile per l'Ente e/o per la collettività, che possano consentire anche un miglior godimento del bene da parte dell'assegnatario congiunto alla valorizzazione immobiliare del bene comunale. In tal caso l'importo riconoscibile *ex post* potrà arrivare massimo al 70% di quanto il Comune deve acquisire dall'assegnatario al momento del riconoscimento della spesa.

ART. 33. Corrispettivi

1 I canoni per l'uso dei beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile sono determinati sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato per beni aventi analoghe tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso degli immobili.

2 I corrispettivi per l'uso del patrimonio disponibile sono determinati dal Servizio Patrimonio in relazione ai vigenti valori di mercato nel Comune di Ancona. Per tali stime il Dirigente, può avvalersi dei dipendenti di tutti i servizi dell'ente, oltre che di eventuali tecnici esterni.

3 I canoni di locazione e/o concessione sono annualmente aggiornati sulla base dell'indice Istat nel modo seguente:

- 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, relativamente ai canoni di locazione riconducibili al patrimonio disponibile dell'ente;
- 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati relativamente ai canoni di concessione.

ART. 34. Regole di buona gestione degli interessi.

1. La concessione in disponibilità dei beni comunali (concessioni, concessioni d'uso, locazioni, affitti, comodati, dazioni in disponibilità, contratti agrari, concessioni di diritti relativi anche tramite contratti atipici), potrà avvenire:

a) in via ordinaria, a titolo oneroso in applicazione del principio di fruttuosità/redditività;

b) a titolo parzialmente gratuito a condizioni contrattate in via diretta, e gratuito, in relazione alla ponderazione dell'interesse pubblico preminente dell'economicità con gli altri interessi pubblici, che viene quindi determinata sulla base dei seguenti criteri:

- applicazione del principio di fruttuosità/redditività dei prezzi praticati in regime di libero mercato,
- ponderazione del principio di fruttuosità/redditività con gli altri principi di interesse pubblico.

L'analisi comparativa degli interessi pubblici in gioco, prevalenti e/o equivalenti, è motivatamente valutata dalla Giunta comunale a seguito di istruttoria del Dirigente del Servizio Patrimonio

A tal fine, l'Ente, nel rispetto dell'art. 3 c. 2 del D.Lgs. 267/2000, dello statuto comunale e del presente regolamento, terrà in debito conto le finalità istituzionali dell'Ente e di altri enti pubblici o di O.N.L.U.S. o di organizzazioni di volontariato di cui all'art. 3 della L.R. 15 del 30.05.2012, onde promuovere ed incentivare

finalità relative ad interessi sociali, allo sviluppo economico, culturale e turistico del territorio, nonché per perseguire l'interesse pubblico, adiuvando fattivamente attività e servizi di pubblico interesse e/o di interesse generale privi di scopo di lucro (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano i soggetti di cui all'art. 4 c. 6 terzo periodo e c. 8 terzo periodo del D.L. 95 del 06.07.2012 conv. con modifiche e successive integrazioni in L. 135 del 07.08.2012), SIG e SIEG ovvero per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare.

Art. 35. Durata del rapporto.

1 I contratti di locazione, di affitto, di affittanze agrarie e gli altri contratti tipici avranno una durata pari a quella prevista dalla normativa vigente, anche tenendo conto della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile

2 Nel caso di locazioni per immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, non comprese in quelle previste dall'art. 27 e 42 della legge n. 392/78, la durata del rapporto potrà essere stabilita, con adeguata motivazione, in relazione alle caratteristiche del bene e all'attività svolta o da svolgere.

3 Per le concessioni di immobili demaniali o patrimoniali indisponibili, la durata del rapporto potrà essere stabilita, con adeguata motivazione, in relazione alle caratteristiche del bene e all'attività svolta o da svolgere. Le assegnazioni da effettuate sia attraverso contratti tipici o atipici di diritto privato sia attraverso concessioni amministrative di diritto pubblico, non possono ordinariamente superare la durata di anni nove, salvo casi particolari per i quali è possibile un termine superiore di concessione tenendo in debito conto le normative esistenti e in particolare la sostenibilità finanziaria, applicando, ove occorra ed in relazione al tempo di utilizzo, il principio dell'equilibrio economico delle attività svolte.

4 Ai sensi dell'art. 21 *quinquies* della L. n. 241/90, in relazione alla concessione amministrativa, è comunque fatto salvo il diritto del Comune concedente di revocare la concessione in qualsiasi momento.

5 Non è previsto il rinnovo tacito della concessione né la proroga della scadenza della stessa; l'eventuale richiesta di rinnovo della concessione deve essere inoltrata al competente servizio almeno sei mesi prima della scadenza.

6 Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate, previa valutazione positiva della giunta comunale, fatta salva la competenza del dirigente ai sensi dell'art. 107 TUEL, il quale provvederà con determina dirigenziale, tramite sottoscrizione del nuovo contratto, per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, anche previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste nel contratto
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione oggetto di rinnovo;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

7 Nel caso di beni patrimoniali disponibili allo scadere del rinnovo della concessione originaria, deve essere pubblicato il bando per la nuova concessione, ovvero la Giunta può valutare di mettere in vendita il bene

Art. 36. Obblighi generali

1 L'assegnatario si obbligherà a far uso dell'immobile assegnatogli con la massima cura e diligenza impegnandosi:

- alla stipula di idonea polizza assicurativa a favore del Comune di Ancona che garantisca il medesimo sia patrimonialmente sia in ordine alla responsabilità civile verso terzi; la polizza assicurativa deve essere consegnata all'atto della sottoscrizione del relativo contratto;
- a costituire, a garanzia del pagamento del canone e dei danni eventualmente causati all'immobile, apposita cauzione a favore del Comune proprietario consistente nel versamento di una somma pari ad una annualità del canone concessorio ovvero pari a tre mensilità del canone di locazione;
- a farsi carico di tutte le spese relative all'uso dell'immobile locato e/o concesso quali, a titolo esemplificativo, le utenze di luce, gas, acqua, telefono, le spese condominiali e ogni spesa riconducibile all'ordinaria manutenzione; Il mancato pagamento delle eventuali quote condominiali e la loro applicazione a carico del Comune di Ancona proprietario se non debitamente motivato costituisce motivo di rescissione del contratto
- a riconsegnare l'immobile libero da cose e persone, e le chiavi a seguito di apposito verbale predisposto in contraddittorio con l'Ufficio Patrimonio, impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso. Sono fatti salvi diversi accordi in ordine al rilascio.

2 Nel contratto di norma dovrà essere previsto che:

- lo stesso è strettamente personale e che viene rilasciato esclusivamente al soggetto avente titolo;
- è vietata qualsiasi forma di sub-locazione o sub-affitto o sub-concessione, salvo diversa autorizzazione da parte del Comune;
- Il locatario o chi fruisce del bene pubblico in assenza di condominio comunica le esigenze al Servizio Patrimonio.

3. Costituisce, altresì, obbligo dell'assegnatario moroso, qualora voglia evitare la rescissione del contratto, rateizzare il debito con un piano di rientro mediante:

- a) corresponsione al comune del 25% del debito calcolato sino al momento del pagamento di detta quota;
- b) la restante parte pari al 75%, rateizzato nel periodo di eventuale novazione (onde consentire la restituzione del debito) o residuo del contratto, secondo le indicazioni della società di riscossione.

L'Ufficio Patrimonio potrà richiedere che la restante parte del 75% sia garantita da specifica polizza fideiussoria, in relazione alla durata ed entità della rateizzazione.

Art. 37. Scelta del contraente

1 La scelta del contraente per l'assegnazione del patrimonio è subordinata all'accertamento di privarsi temporaneamente di beni non suscettibili di valido uso per finalità istituzionali.

2 Nei casi di locazione o concessione di immobili ad enti pubblici o nel caso in cui il canone annuo fissato dal Servizio Patrimonio non superi il valore di euro 10.000 si procede a trattativa diretta con il richiedente applicando il criterio di preferenza in ordine alla data di richiesta.

3 Nel caso in cui il canone annuo sia superiore ad euro 10.000, ma inferiore ad euro 40.000 la richiesta è pubblicata, entro 30 giorni dall'arrivo della stessa, all'albo pretorio del comune e sul sito internet comunale per 15 giorni consecutivi. Qualora, entro il termine di pubblicazione, pervengano altre richieste si procede successivamente ad una gara informale tra gli interessati.

4 Nei casi in cui il canone annuale od il corrispettivo siano pari o superiori ad euro 40.000 annui si procede ad asta pubblica applicando, per quanto compatibili, le norme delle alienazione immobiliari.

5 L'affitto di fondi agricoli è effettuato secondo le norme in materia di contratti agrari ai correnti valori di mercato secondo contratti in deroga.

6 Per i contratti in corso o scaduti o comunque disdettati ma non ancora rilasciati dal privato, relativi a concessioni, concessioni d'uso, locazioni, affitti, comodati, dazioni in disponibilità, concessioni di diritti relativi anche tramite contratti atipici variamente denominati, per motivi di pubblico interesse, di economicità, efficacia, adeguatezza e ragionevolezza, proporzionalità, il Comune può motivatamente ricontrattare direttamente il canone, sulla base dei prezzi di mercato (principio di economicità/redditività), tenendo anche in debito conto il radicamento delle attività già contrattualizzate (anche se scadute) e gli altri principi di interesse pubblico, ritenuti meritevoli di sostegno e di tutela. Della motivazione di tale scelta, effettuata dalla Giunta comunale su istruttoria motivata del Dirigente del Servizio Patrimonio, viene data adeguata pubblicità, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione. A tal fine, la pubblicazione non può essere inferiore a giorni 15. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza, i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

Art. 38. Esclusioni- Prevalenza

1 La gestione dei beni affidati dalla Giunta ad altre Direzioni è disciplinata dal presente regolamento, salvo che per eventuali parti riferite alle specifiche materie delle medesime Direzioni, per le quali vigono le regole dettate da regolamenti o altre fonti normanti tali aspetti; a prescindere dal tipo di regolazione, dovranno comunque applicarsi i principi di buona gestione e buon andamento dell'attività amministrativa.

CAPO VI – TUTELE, NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 39. Tutela del patrimonio

1 Alla tutela giuridica del patrimonio provvedono, sentito il Servizio Patrimonio, gli uffici in base al criterio della competenza funzionale, *ratione materiae*, sui beni in questione; il dirigente del Patrimonio può comunque avocare in ogni tempo la procedura di tutela.

Art. 40. Norma transitoria

1 Relativamente ai rapporti giuridici già vigenti il Servizio Patrimonio previa deliberazione di presa d'atto della Giunta può valutare di applicare le agevolazioni di cui all'art. 31 del presente regolamento anche per i lavori realizzati anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento; in tal caso si applicano le medesime regole e modalità per la determinazione del rimborso a scomputo dei canoni di locazione, che potrà arrivare massimo al 70% di quanto il Comune deve acquisire dal concessionario al momento del riconoscimento della spesa

Art. 41. Applicabilità in via analogica. Regole finali

1 Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione e sostituisce integralmente il regolamento esistente.

2 Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge n.241/90, sarà tenuta a disposizione del pubblico su pagina web del sito comunale, perché ne possa prendere visione.

3 Il presente regolamento prevale su ogni altra disposizione regolamentare od atti a contenuto generale del Comune.

4 Si intende abrogata ogni e qualsiasi altra disposizione non compatibile con la presente regolamentazione.

5 Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si applicano le norme del codice civile e le specifiche normative di settore.

6 Il presente regolamento si applica in via estensiva/analogica anche ad altre forme di disposizione del patrimonio comunale, comunque esse siano denominate, nel rispetto della normativa e degli eventuali accordi già sottoscritti.

7 A titolo esemplificativo e non esaustivo, la presente regolamentazione si applica a: concessioni, concessioni d'uso, locazioni, affitti, comodati, dazioni in disponibilità, concessioni di diritti relativi anche tramite contratti atipici.