

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, ALIENAZIONE E CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ENTE

Parte I^a

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART.12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997 , N. 127

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del regolamento

1. La presente parte del Regolamento redatto ai sensi dell'art.12 comma secondo della legge 15 maggio 1997 n. 127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
2. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt.828, secondo comma e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del Ministero della P.I.;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'articolo unico della legge 23 dicembre 1993 n. 560;
 - d) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - e) i beni immobili vacanti di cui all'art.827 codice civile.

Art. 2 Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune e' divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause.

2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 Programmazione alienazioni

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori, e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento, ed i tempi per la loro realizzazione.
2. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.
3. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art.32, comma 2, lett. m) della Legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del successivo articolo.

Art. 4 La valutazione dei beni

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante perizia di stima. Ai fini della stima è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'Ufficio del Territorio Tecnico Erariale.
2. Il valore stimato è la base della successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare ai sensi dell'art.32 comma 2, lett. m) della Legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni, che indice la gara pubblica.

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5 Individuazione del soggetto responsabile

1. Qualora non sia stato individuato dal regolamento di organizzazione dell'ente, l'amministrazione provvede ad indicare il responsabile del procedimento nel soggetto preposto al servizio competente, ed a fissare i termini entro i quali sarà emanato il bando di gara.
2. Nel computo dei termini va tenuto conto dei tempi di valutazione da parte dell'Ufficio del Territorio del valore dell'immobile da alienare, nonché della approvazione di eventuali frazionamenti catastali.

3. Qualora nei tempi prefissati non sia stata effettuata la stima dell'immobile, il differimento dei termini di cui al comma precedente viene portato a conoscenza mediante avvisi pubblici.

Art. 6 Compiti ed attribuzioni

1. Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.
2. Il responsabile di cui al comma precedente non fa parte della commissione di gara che valuta le offerte presentate.
3. A tal fine in caso di identità, viene individuato, ai sensi dell'articolo 18, altro funzionario o dirigente cui attribuire la presidenza della commissione di gara.
4. Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
5. Il responsabile può anche incaricare con determina tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali, nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 7 Elementi per l'identificazione

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art.817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono è necessario acquisire anche a cura dell'ufficiale rogante:
 - partita catastale,
 - foglio,
 - particella e sub particella,
 - categoria catastale,
 - classe,
 - consistenza,
 - superficie,
 - classificazione,
 - confini, almeno tre
 - numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione, ufficiale rogante
 - trascrizione,

Art. 8 Ulteriori elementi

1. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

5. FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 9 Forme di gara

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità' per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
 - c) trattativa privata per i seguenti casi:
 - asta o licitazione deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune, motivi di urgenza, come previsto dall'art.41 R.D. n.827/1924;
 - qualora trattandosi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali e' dimostrabile che non vi sarebbe pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
 - nel caso di alienazione di aree derivanti da declassificazioni di viabilità pubblica, dovrà essere data informazione ai proprietari confinanti della suddetta area;

Art. 10 Provvedimenti connessi

1. Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
 - viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dall'articolo 7;
 - viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
 - viene approvata la lettera d'invito (qualora si proceda a licitazione privata);
 - vengono fissati i termini, in caso di licitazione, entro i quali saranno spediti gli inviti a concorrere;
 - viene approvato lo schema di contratto;
 - vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.

2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 11 Le forme della pubblicità

1. Sono garantite ed adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97.
2. le aste o le licitazioni sono pubblicate, nella bacheche dislocate sul territorio ed inoltre:
 - a) all'Albo Pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a L. 100.000.000;
 - b) all'Albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra L. 100.000.001 e L. 500.000.000;
 - c) all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a L. 500.000.000.

6. PROCEDURA DI VENDITA

Art. 12 Elementi del bando di gara

1. Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.
2. Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:
 - quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;
 - quelli per la presentazione della domanda di partecipazione in caso di licitazione, e quelli entro i quali saranno spediti gli inviti, anch'essi con l'indicazione di cui al punto precedente;
3. Tutti i termini suddetti sono perentori.
4. Vanno inoltre indicati:
 - i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
 - i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
 - in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare e a presentare offerte;
 - qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

5. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

- se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o presentata anche personalmente;
- in quale modo deve essere identificata esternamente;
- come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
- cosa si intende per sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la ceralacca o altri sistemi).

6. Nel bando va indicato l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

Art. 13 Esclusione dalla partecipazione alle gare

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

Art. 14 Fase di preselezione

1. La presente fase è relativa alle procedure di vendita con il sistema della licitazione privata.
2. I termini minimi per presentare le domande di partecipazione sono generalmente fissati in giorni 20.
3. Poiché è interesse dell'ente quello di ottenere un'ampia concorrenza, è consentito invitare il soggetto a fornire chiarimenti entro un termine perentorio in ordine al contenuto della dichiarazione o dei certificati presentati.

Art. 15 L'offerta nell'asta e nella licitazione

1. Le sedute in cui si esaminano le offerte sono pubbliche e sono autorizzati a presenziare i concorrenti o persone da essi espressamente delegate in maniera formale; i partecipanti, in sede di gara, possono prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dalla commissione.
2. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

3. Non possono essere presentate più offerte da parte dello stesso soggetto aventi lo stesso oggetto.
4. Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
5. Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida quella più conveniente per l'amministrazione.
6. Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta il Presidente può procedere nel modo seguente:
7. Effettua l'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, apre le buste contenenti le offerte, legge queste ultime a voce alta e verifica per l'offerta più vantaggiosa la corrispondenza e regolarità dei documenti richiesti dal bando e/o dalla lettera; in caso positivo aggiudica provvisoriamente la gara; in caso rilevi difformità non sanabili, procede all'esame dei documenti a corredo della offerta immediatamente inferiore e così di seguito.
8. In alternativa può esaminare preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti e quindi aprire le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi.
9. La procedura da seguire può essere preventivamente individuata nel bando di gara.

Art. 16 L'offerta nella trattativa privata

1. La presente procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare, ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.
2. La trattativa può essere gestita:
 - a) direttamente dal responsabile del procedimento, ed in tal caso spetterà ad altro dipendente di qualifica adeguata appartenente ad altra struttura operativa la valutazione della correttezza della procedura e la approvazione della aggiudicazione;
 - b) in alternativa da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al responsabile che ha individuato come criterio di aggiudicazione quello della trattativa. Vanno comunque assicurate condizioni a garanzia della imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.
3. La trattativa si sviluppa di norma mediante una gara di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contrattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza e imparzialità;

4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 17 Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal Responsabile del Procedimento, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

7. LA COMMISSIONE DI GARA

Art. 18 Commissione

1. Per la Commissione di gara valgono le norme generali previste dalla legislazione vigente, dallo Statuto e dai Regolamenti dell'Ente.
2. In caso di particolari esigenze collegate alle caratteristiche del bene da alienare l'Amministrazione potrà avvalersi di soggetti anche estranei alla Pubblica Amministrazione.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Per l'esplicazione della sua attività ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le notizie richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

Art. 19 Compenso

1. Può essere prevista l'attribuzione di un compenso ai componenti la commissione di gara qualora la loro scelta avvenga intuitu personae.

2. Il compenso può essere costituito da una parte fissa ed una variabile in relazione al numero dei concorrenti.

8. PUBBLICITA' DEGLI ESITI DI GARA

Art. 20 Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

Parte II[^]

LA GESTIONE DEI BENI

LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

1. LA GESTIONE DEI BENI

Art. 21 Principi

1. Nell'attività di gestione dei beni del demanio e del patrimonio dell'ente si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione mediante valutazioni che consentono di avvicinare il più possibile i costi ai ricavi.
2. Per l'attuazione dei citati principi applica i criteri di valutazione dei canoni indicati negli articoli successivi.
3. Gli uffici medesimi procedono inoltre:
 - a) ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:
 - a) situazioni nelle quali beni risultino affidati senza titolo;
 - b) beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;
 - c) beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto
 - b) All'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

Art. 22 L'attività gestionale

1. La gestione dei beni dell'ente si manifesta nelle attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati, nonché per gli adempimenti imposti dalla legge compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie.

2. L'attività gestionale che presuppone:

- il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;
- l'individuazione del loro stato di conservazione;
- la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione;

è affidata alla struttura apposita dell'Ufficio tecnico dell'Ente.

3. In alternativa l'ente può prevedere che la gestione di tutta o parte dell'attività sia affidata:

- a professionisti o società di professionisti;
- a società specializzate;
- a lavoratori avviati sulla base di un progetto di lavori socialmente utili, con la prospettiva della costituzione di società miste ammesse a fruire dei benefici di legge.

4. L'ente provvede alla programmazione dei lavori necessari ed alla conseguenti gare d'appalto.

2.1 LA CONCESSIONE.

Art.23 Principi

L'Amministrazione nel dare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o 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;
- necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
- esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Art.24 Forme di controllo

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'articolo precedente costituiscano anche principi che ispirano lo sviluppo e l'andamento del rapporto concessorio, e per controllare il rispetto, in generale, delle condizioni di concessione, l'amministrazione dispone attraverso gli uffici dell'ente opportune verifiche, nonché indagini sull'utenza finalizzate ad accertare il grado di soddisfacimento del servizio ed acquisire suggerimenti e consigli per il suo miglioramento.

A seconda delle dimensioni dell'indagine l'ente può ricorrere anche a soggetti esterni che provvedono all'elaborazione dei dati ottenuti.

Art.25 Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura:

- a) a seguito della richiesta di soggetti che gestiscono attività in regime di concessione amministrativa (posa di cavi, condutture, reti, ecc. comunque al servizio dell'utenza;
- b) a seguito di iniziativa dell'amministrazione che può anche essere attivata da privati;
- c) in base a richiesta di rinnovo dell'attuale concessionario;
- d) in base a richiesta di privati.

Art.26 Concessioni stradali

Nel caso di cui alla lettera a) del precedente articolo, il settore dell'ufficio tecnico preposto alla gestione dei beni e competente all'istruttoria, è tenuto a richiedere, qualora mancante nella richiesta :

- 1) l'ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria;
- 2) l'impegno del richiedente ad assicurare il ripristino della sede stradale e delle relative pertinenze interessate all'intervento;
- 3) la cauzione a garanzia della corretta esecuzione dei lavori fissata dall'ufficio tecnico in relazione alle dimensioni degli stessi;
- 4) una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni arrecati a persone o cose durante l'esecuzione dei lavori.

Al termine dell'istruttoria che comunque deve concludersi entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, il soggetto responsabile del procedimento stipula apposita convenzione contenente gli elementi di cui all'art.67 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495.

Art.27 Concessione su iniziativa dell'ente

L'amministrazione con delibera del consiglio stabilisce di gestire beni del demanio e del patrimonio indisponibile nella forma della concessione amministrativa.

La decisione è accompagnata dall'approvazione dello schema di convenzione o contratto che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti.

Questo dovrà quantomeno contenere:

- a) l'individuazione dei limiti fisici del bene oggetto di concessione;
- b) le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;
- c) la durata del rapporto;
- d) le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri con particolare riferimento all'uso del bene, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti, ecc.;
- e) il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
- f) gli oneri a carico dell'ente concedente;
- g) i casi di risoluzione anticipata del rapporto con particolare riferimento ai motivi di pubblico interesse e di inadempimento del concessionario e le modalità per attivare la relativa procedura;

- h) la valutazione sul rapporto di eventuali cambiamenti della struttura societaria del concessionario;
- i) qualora sia previsto un corrispettivo da parte dell'utente (biglietto), per la fruizione del bene, il contratto potrà prevedere la partecipazione dell'ente alla sua determinazione;
- j) le modalità ed i tempi di aggiornamento del canone;
- k) la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi.

Art.28 La determinazione del canone

Il canone deve avere il fine:

- di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;
- di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto della potenzialità di gestione del bene;
- di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte di terzi del bene stesso;

La determinazione del canone è affidata all'ufficio tecnico dell'ente;

Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:

- sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;
- con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;
- sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.

Gli elementi suddetti concorrono a determinare il canone di concessione rispettando in ogni caso il valore minimo del prezzo praticato in regime di libero mercato.

Art.29 Individuazione del concessionario

Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario avvenga sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica.

Il responsabile del procedimento individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- a) esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;
- b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:

- miglioramento del prezzo a base di gara;
- esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);
- valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Art.30 Il diritto d'insistenza

Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, l'Amministrazione, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuta a valutare :

- a) la possibilità di applicare il c.d. diritto d'insistenza qualora da un lato si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione dell'attività collegata alla concessione, e dall'altro si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la stessa concessione;
- b) la necessità di espletare una gara;
- c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

Nel caso in cui la concessione è rinnovata viene stipulato un nuovo contratto ed il canone relativo è oggetto di rivalutazione.

Art.31 Concessione a richiesta di privati

Rientrano nell'ipotesi considerata i casi in cui il privato chiede di usufruire di un servizio pubblico (allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree o loculi cimiteriali).

L'accoglimento della richiesta è subordinato ad un'indagine circa la potenzialità del servizio di soddisfare ulteriori utenze o richieste.

La procedura istruttoria, le condizioni di concessione ed i criteri di determinazione dei canoni sono rimessi all'apposito regolamento.

Art.32 Disposizioni generali

La concessione di suolo pubblico è assoggettata ai sensi dell'art.38 del D.Lgs.507/1993 al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche in quanto manifestazione del potere di imposizione fiscale riconosciuto dalla legge.

L'ente ha inoltre facoltà di applicare il canone ricognitorio inteso come corrispettivo del godimento del bene pubblico determinandone l'ammontare su criteri quali:

- la ubicazione dell'area oggetto di occupazione,
- i prevedibili benefici economici conseguenti alla concessione;
- l'incidenza della tassa di occupazione.

2. LA CONCESSIONE IN USO O IN COMODATO DI BENI IMMOBILI A CIRCOLI, ASSOCIAZIONI O ALTRI SOGGETTI AVENTI NATURA ASSOCIATIVA

Art. 33 Oggetto

1. Gli articoli del presente capo del Regolamento disciplinano, ai sensi dell'art.12 della legge n.241/90, i criteri e le modalità di concessione in uso a circoli, associazioni o altri soggetti aventi natura associativa, di beni immobili, facenti parte del patrimonio indisponibile, di proprietà dell'Amministrazione o a disposizione della stessa, per il soddisfacimento di bisogni durevoli, di carattere non transitorio o temporaneo, nell'ambito delle disposizioni di cui agli artt.13 e 14 del Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici ad enti pubblici e soggetti privati, approvato con deliberazione Consiliare n. 122 del 30/09/1993.

Art. 34 Finalità

1. Le concessioni di cui al presente capo, sono assegnate esclusivamente per il perseguimento di finalità che rientrano nei seguenti settori di intervento :
 - a) assistenza e sicurezza sociale
 - b) attività sportive e ricreative del tempo libero
 - c) attività per la tutela di valori monumentali, storici e tradizionali
 - d) attività scolastiche, formative ed educative
 - e) attività culturali
 - f) tutela dei valori ambientali
 - g) sviluppo economico
 - h) altri interventi per i quali la Giunta Comunale ritenga sussistente un adeguato interesse generale della comunità, assumendo particolare rilevanza sotto il profilo dei valori sociali, etici, culturali.

Art. 35 Soggetti beneficiari

1. Le concessioni di cui al presente capo possono essere effettuate a favore di Enti privati, associazioni, società sportive, altre istituzioni di carattere privato, dotate di personalità giuridica, nonché di private associazioni non riconosciute, comitati, associazioni di volontariato di cui alla Legge 266/91 L.R.37/96 che esercitino prevalentemente la loro attività in favore della popolazione del Comune e che risultino in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere iscritte nell'Elenco comunale delle forme associative senza fini di lucro, di cui all'art.28, capo XII del Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici ad enti pubblici e soggetti privati, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 30/09/1993;
- b) operare per una o più finalità indicate all'art.24;

- c) essere dotate di uno statuto che assicuri, fatta salva la presenza minoritaria di membri di diritto prevista dallo statuto o dall'atto costitutivo, una struttura democratica e, in particolare, l'elettività delle cariche;
- d) non avere finalità di lucro;
- e) essere iscritte all'Albo delle Associazioni di cui alla L.R.10/95, a far tempo dal momento in cui riprenderà efficacia l'art.12, comma 2 della legge stessa, attualmente temporaneamente sospesa in forza della L.R.17/96;
- f) essere iscritte nel caso di Organizzazione di Volontariato nel Registro Regionale delle Organizzazioni di Volontariato di cui alla L.R.37/96.

2. I soggetti di cui al comma 1, possono costituirsi nelle seguenti forme:

- a) associazione riconosciuta ai sensi dell'art.12 del codice civile o sua sezione autonoma;
- b) associazione non riconosciuta o sua sezione autonoma, costituita con atto notarile o con scrittura privata registrata, anche non autenticata;
- c) comitato temporaneo di cui all'art.39 del codice civile.

3. Non rientrano nell'ambito di applicazione del presente capo:

- a) le articolazioni politico - amministrative dei partiti (art.7 L.02/05/1974, n.195, art.4 L.18/11/1981, n.59);
- b) le associazioni sindacali e professionali di categoria;
- c) le associazioni che hanno come finalità la tutela diretta degli interessi economici degli associati e/o che prevedono il diritto al trasferimento della qualità di associato o che collegano la partecipazione alla titolarità di azioni, quote o diritti di natura patrimoniale.

Art. 36 Modalità di presentazione della domanda

- 1. In relazione alla disponibilità di immobili adibiti a sede per associazioni, le domande per le assegnazioni sono redatte, conformemente a modelli allo scopo predisposti, esplicitando i motivi della richiesta e le finalità alle quali è destinato.
- 2. A tal fine l'istanza deve essere corredata dalla indicazione del numero dei soci, dal programma delle attività previste e dalla copia del rendiconto approvato per l'ultimo esercizio sociale, oppure, nel caso di soggetto di recente costituzione, dal prospetto preventivo delle spese e delle entrate per il primo anno di attività.
- 3. I documenti richiesti debbono essere sottoscritti, con firma autenticata, dal Presidente della associazione richiedente.
- 4. Delle condizioni di disponibilità di cui al comma 1 del presente articolo, viene data informazione nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e pubblicità.

Art. 37 Istruttoria

1. Le concessioni di cui all'art. 24 sono assegnate dal Responsabile del Servizio competente.
2. Il responsabile del servizio competente, sulla base dell'esame delle istanze pervenute e della documentazione presentata a corredo delle stesse, formula una graduatoria in applicazione dei criteri di cui al successivo articolo, tenuto conto della adeguatezza della struttura concessa, in termini di dimensioni e caratteristiche, alla attività sociale proposta ed alla ampiezza della base associativa.

Art. 38 Priorità nelle assegnazioni

1. Le concessioni di cui al presente capo sono operate sulla base della sussistenza, in capo alle associazioni richiedenti, dei seguenti elementi preferenziali, anche disgiunti, elencati in ordine di prevalenza:
 - a) carattere di sussidiarietà / complementarietà e supporto delle attività svolte rispetto a compiti istituzionalmente propri dell'Ente locale.
 - b) erogazione delle prestazioni non solo nei confronti degli aderenti , bensì anche a favore di terzi, con carattere di gratuità.
 - c) il perseguimento delle finalità di interesse generale della comunità, con particolare riferimento ai valori della solidarietà e della rappresentanza dei diritti dei soggetti più deboli.
 - d) carattere di originalità ed innovatività dei programmi delle associazioni.
 - e) esigenza della sede per esercitare la attività sociale (con ulteriore priorità per le associazioni che abbiano la necessità di conservazione dei materiali necessari per l'esercizio della propria attività), piuttosto che per esigenze esclusivamente legate ad incontri periodici degli associati.

Art. 39 Provvedimento di concessione

1. Il Responsabile del Servizio competente per comprovate e motivate esigenze può disporre la provvisoria concessione dell'immobile in favore di soggetti anche in deroga ai requisiti dell'art.25, previa concessione di un termine di massimo 6 mesi per adeguarsi ai requisiti medesimi.
2. L'utilizzazione del bene immobile è disciplinata da apposita convenzione di durata non superiore a dieci anni, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi, rinnovabile per periodi non superiori a 10 anni con provvedimento espresso del Responsabile del servizio competente, congruamente motivato, in relazione al permanere delle condizioni che hanno giustificato la assegnazione.
3. E' facoltà dell'Amministrazione, in casi eccezionali, adeguatamente motivati, riferiti ad associazioni che perseguono finalità di assistenza e sicurezza sociale, stabilire una durata comunque non superiore a 20 anni, rinnovabili alle condizioni di cui al 2° comma per ulteriore periodo non superiore a 20 anni.

4. Nel caso in cui l'associazione presenti un progetto di intervento sull'immobile, da realizzare a proprie spese o concorrendo alla spesa totale, è facoltà dell'Amministrazione stabilire o modificare la durata della convenzione in relazione all'entità di tale intervento, per un termine comunque complessivamente non superiore a 20 anni, rinnovabile alle condizioni di cui al comma 2.
5. La convenzione disciplinante i rapporti con il soggetto assegnatario è approvata dal Responsabile del Servizio competente e deve necessariamente prevedere:
- a) specifiche e puntuali norme di esonero da responsabilità della Amministrazione comunale, per danni a terzi o all'immobile, cagionati in concessione, diretta o mediata, dalla assegnazione della sede.
 - b) norma di esonero da responsabilità per eventuali furti nella cosa assegnata.
 - c) la quantificazione del beneficio economico, valutato ai sensi dell'art.30 1° comma.
 - d) l'onere, da parte del Comune, della verifica annuale dei requisiti che hanno dato luogo alla assegnazione.
 - e) la possibilità per il Comune, mediante propri organi tecnici, di accedere alle strutture assegnate in qualsiasi momento per verificare le modalità di utilizzo dell'immobile assegnato, con particolare riferimento al rispetto delle condizioni di igiene, di decoro, di sicurezza, di conservazione del corretto stato d'uso.
 - f) la disponibilità a concedere al Comune gli spazi per la realizzazione di iniziative dallo stesso organizzate o per eventi istituzionali.
 - g) la individuazione precisa di tutte le attività che si intendono svolgere nella sede, in particolare per quanto relativo alla attività di somministrazione di alimenti e bevande.
 - h) il divieto di utilizzo del bene assegnato, anche parzialmente, per uso diverso da quello pattuito incompatibile con la destinazione urbanistica.
 - i) il divieto di apportare, senza preventiva autorizzazione, modifiche di qualsiasi natura all'immobile, in ogni sua parte, ed agli impianti, anche a titolo provvisorio.
 - j) la facoltà di eseguire interventi di miglioria agli immobili ed agli impianti, previo consenso dell'Amministrazione e rilascio di apposite autorizzazioni amministrative, che accedono gratuitamente alla proprietà al termine della concessione, senza diritto ad indennizzo alcuno; con il provvedimento di approvazione dell'intervento si individua altresì la stima del costo.
 - k) l'impegno alla trasmissione, entro il 30 novembre di ogni anno, di una dettagliata relazione sull'andamento delle attività svolte e di copia del rendiconto approvato per l'esercizio sociale precedente, corredato dal relativo verbale dell'assemblea dei soci.
 - l) la assunzione a carico dell'assegnatario delle spese di gestione (luce, acqua, gas, telefono, rifiuti solidi urbani, ecc.), mediante stipulazione dei relativi contratti d'utenza con le imprese erogatrici, nonché delle spese di manutenzione ordinaria.
 - m) l'obbligo al deposito cauzionale in misura pari al valore di due mensilità del prezzo di stima del canone, accertato secondo le modalità di cui all'art.30.
L'Amministrazione avrà facoltà di esonerare dall'obbligo del deposito cauzionale in caso di Associazioni aventi particolari finalità o quando sussistano adeguate motivate ragioni di interesse generale da esplicitarsi nel provvedimento di concessione.
 - n) le condizioni di utilizzo dell'immobile e delle eventuali attrezzature, nonché congrue coperture assicurative relative a RCT e rischio locativo.
 - o) l'impegno a condividere la sede con altre associazioni, anche aventi finalità comuni, secondo tempi e modalità da concordare.
 - p) l'assunzione, a carico dell'assegnatario, delle spese di stipulazione della convenzione.
 - q) i casi di decadenza e revoca del beneficio.

Art. 40 Canone

1. A fronte delle concessioni di cui al presente capo, le Associazioni od Enti sono tenuti, di norma, al pagamento di un canone, valutato, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe, secondo il prezzo di stima quale risultante da apposita perizia del Settore Gestione del Territorio.
2. Qualora l'associazione assegnataria persegua, nello svolgimento della propria attività, scopi ritenuti sociali, può essere concessa, in relazione ai criteri definiti all'art. 28, una riduzione del canone, fino a giungere anche alla completa gratuità della concessione.
3. In ogni caso, il provvedimento di concessione, deve quantificare il valore del beneficio concesso, sulla base della stima operata secondo le modalità di cui al primo comma, evidenziando la eventuale riduzione o esenzione.

Art. 41 Decadenza e revoca

1. Delle concessioni di cui all'art.23 può essere pronunciata la decadenza, mediante determinazione del Responsabile del Servizio competente, nei seguenti casi:
 - a) venir meno delle finalità dichiarate nella domanda di assegnazione e/o dei requisiti di cui all'art.25;
 - b) verifica del mancato svolgimento delle attività che consentono il raggiungimento di interesse pubblico apprezzabile;
 - c) utilizzo improprio della sede assegnata o di parte della stessa, ovvero utilizzo diverso da quello che aveva dato luogo all'assegnazione;
 - d) fruizione, anche parziale, del bene stesso da parte di diverso utilizzatore non autorizzato dall'Ente;
 - e) incompatibilità della coesistenza con altre associazioni, in caso di uso promiscuo o collettivo della sede;
 - f) mancato pagamento dei rimborsi delle spese di gestione o del canone, se dovuti, previa diffida ed accertamento di mancata esecuzione nel termine di sei mesi decorrenti dal ricevimento della comunicazione.
2. Le concessioni possono essere altresì revocate per motivi di interesse pubblico, adeguatamente motivati.

Art. 42 Pubblicità

1. Le concessioni di cui al presente capo sono pubblicizzate, qualora vi sia la disponibilità di locali da dare in concessione, con le stesse forme e modalità previste per i beneficiari di provvidenze di natura economica, dal Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 30/09/1993, in particolare esplicitando l'eventuale riduzione o esenzione del canone applicabile sulla base del valore di mercato.

3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO

Art. 43 Elementi generali

1. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 e dell'art.11 del D.L. 11 luglio 1992 n. 333 , convertito nella legge 8 agosto 1992 n. 359.
2. L'Amministrazione effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne la utilizzazione.
3. Individua pertanto:
 - a) gli alloggi destinati ad uso abitativo;
 - b) gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi ecc.).
4. Con il medesimo provvedimento la Giunta può indicare al responsabile del procedimento competente alla emanazione del bando alcuni criteri di valutazione delle richieste, oltre a quelli elencati negli articoli seguenti.

Art. 44 Altre locazioni

1. Possono concorrere all'assegnazione in locazione di alloggi dell'ente, con esclusione di quelli indicati nell'articolo precedente, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza italiana; il cittadino straniero può concorrere all'assegnazione se tale diritto è riconosciuto in condizione di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali. I cittadini di Stati membri della Comunità Europea che risiedono in Italia e vi svolgono attività di lavoro subordinato o autonomo sono equiparati rispettivamente ai lavoratori dipendenti ed ai lavoratori autonomi cittadini italiani.
 - b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel territorio dell'ente;
 - c) non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito del territorio. Si considera non adeguato l'alloggio la cui superficie abitabile sia inferiore a mq. 30 per una persona, mq. 45 per due persone, mq. 55 per tre persone, mq. 65 per quattro persone, mq. 75 per cinque persone, mq. 85 per sei persone e oltre.
2. La graduatoria è formulata sulla base dei seguenti criteri:
 - a) reddito del nucleo familiare:
si tiene conto del reddito conseguito nell'anno precedente quale risulta dalla dichiarazione dei redditi;

- b) provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale;
 - c) nucleo familiare;
 - d) esistenza di situazioni di pendolarità;
 - e) situazione di antigienicità dell'alloggio da certificarsi dall'organo competente dell'A.S.L. :
3. Ulteriori criteri di attribuzione di punteggio possono essere individuati dall'Amministrazione tenuto conto delle particolari realtà locali .
 4. Il canone di locazione degli alloggi di cui al presente articolo è determinato dall'Ufficio tecnico dell'ente sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi analoghe caratteristiche, ed eventualmente sottoposto al giudizio di congruità del Dipartimento del Territorio.

Art. 45 Elementi generali

1. L'Amministrazione ogni qualvolta vi sia la disponibilità di alloggi, emana, tramite l'ufficio competente, apposito bando contenente i requisiti che devono possedere gli aspiranti ed i criteri di attribuzione del punteggio.
2. Il bando è pubblicato per una durata minima di 30 giorni ed allo stesso è data ampia diffusione con particolare riguardo ai centri di assistenza sociale qualora riguardi alloggi di cui all'art.36, e ad associazioni di inquilini.
3. L'Amministrazione, secondo quanto previsto dallo Statuto, costituisce apposita commissione per l'esame delle domande e la formazione della graduatoria.
4. La Commissione è composta:
 - dal responsabile dello specifico settore dell'ente addetto alle politiche abitative, o in mancanza da un funzionario dell'ufficio segreteria quale presidente;
 - dal responsabile dell'ufficio tecnico dell'ente;
 - da un funzionario dei servizi sociali dell'ente.
4. Per i casi di cui all'art.36 la Commissione può chiedere la partecipazione consultiva dell'assistente sociale.

Art. 46 L'affitto di fondi rustici

1. La materia è regolata dalle norme della legge 11 febbraio 1971 n. 11.
2. Qualora l'Amministrazione riscontri l'interesse di più soggetti ad ottenere l'affitto di fondi rustici, può procedere a seconda delle dimensioni del fondo ad un suo frazionamento finalizzato alla migliore e più completa utilizzazione dello stesso.

3. In presenza di più richieste sullo stesso fondo una commissione costituita analogamente a quella indicata nell'articolo 38, procede ad un esame dei progetti presentati con il fine di un miglioramento agricolo che evidenzii i risultati ottenibili, prevedendo un criterio di precedenza per coloro che intendono avviare una attività agricola o silvo pastorale.
4. In caso di più concorrenti, ed a parità di condizioni, si procede all'attribuzione del fondo mediante sorteggio, tenute comunque presenti le cause di preferenza previste dall'art.22 della legge n. 11.

INDICE

PARTE I^A

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART.12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N.127.

CAPO 1. DISPOSIZIONI GENERALI.

Art.1 Finalità del regolamento.	Pag.1
Art.2 Provenienza dei beni.	Pag.1

CAPO 2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'.

Art.3 Programmazione alienazioni.	Pag.2
Art.4 La valutazione dei beni.	Pag.2

CAPO 3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Art.5 Individuazione del soggetto responsabile.	Pag.2
Art.6 Compiti ed attribuzioni.	Pag.3

CAPO 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Art.7 Elementi per l'identificazione.	Pag.3
Art.8 Ulteriori elementi.	Pag.4

CAPO 5. FORME DI CONTRATTAZIONE.

Art.9 Forme di gara.	Pag.4
Art.10 Provvedimenti connessi.	Pag.4
Art.11 Le forme della pubblicità.	Pag.5

CAPO 6. PROCEDURA DI VENDITA.

Art.12 Elementi del bando di gara.	Pag.5
Art.13 Esclusione dalla partecipazione alle gare.	Pag.6
Art.14 Fase di preselezione.	Pag.6
Art.15 L'offerta nell'asta e nella licitazione.	Pag.7
Art.16 L'offerta nella trattativa privata.	Pag.7
Art.17 Permuta.	Pag.8

CAPO 7. LA COMMISSIONE DI GARA.

Art.18 Commissione.	Pag.9
Art.19 Compenso.	Pag.9

CAPO 8. PUBBLICITA' DEGLI ESITI DI GARA.

Art.20 Gare esperite.	Pag.9
-----------------------	-------

PARTE II^A

LA GESTIONE DEI BENI - LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

CAPO 1. LA GESTIONE DEI BENI.

Art.21 Principi.	Pag.10
Art.22 L'attività gestionale.	Pag.10

CAPO 2.1 LA CONCESSIONE

Art.23 Principi.	Pag.11
Art.24 Forme di controllo.	Pag.11
Art.25 Instaurazione del rapporto.	Pag.11
Art.26 Concessioni stradali.	Pag.11
Art.27 Concessione su iniziativa dell'ente.	Pag.12
Art.28 La determinazione del canone.	Pag.12
Art.29 Individuazione del concessionario.	Pag.13
Art.30 Diritto di insistenza.	Pag.14
Art.31 Concessione a richiesta di privati.	Pag.14
Art.32 Disposizioni generali.	Pag.14

CAPO 2.2 LA CONCESSIONE IN USO O IN COMODATO DI BENI IMMOBILI A CIRCOLI, ASSOCIAZIONI O ALTRI SOGGETTI AVENTI NATURA ASSOCIATIVA.

Art.33 Oggetto.	Pag.15
Art.34 Finalità.	Pag.15
Art.35 Soggetti beneficiari.	Pag.15
Art.36 Modalità di presentazione della domanda.	Pag.16
Art.37 Istruttoria.	Pag.17
Art.38 Priorità nelle assegnazioni.	Pag.17
Art.39 Provvedimento di concessione.	Pag.17
Art.40 Canone.	Pag.19
Art.41 Decadenza e revoca.	Pag.19
Art.42 Pubblicità.	Pag.20

CAPO 3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO.

Art.43 Elementi generali.	Pag.20
Art.44 Altre locazioni.	Pag.20
Art.45 Elementi generali.	Pag.21
Art.46 L'affitto di fondi rustici.	Pag.22