



**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI**  
**PATRIMONIALI**

***(REDATTO AI SENSI DELL'ART.12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997 N.127)***

**ALLEGATO "B" ALLA DELIBERA C.C. N° 24 DEL 14/06/2002**

**INTEGRATO CON DELIB 63/14.11.2007.**



## PARTE I

### **1. DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1**

#### **FINALITÀ DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma secondo della Legge 15 maggio 1997 n.127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni contenute nella legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni e nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni nonché nelle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.

Si considerano beni disponibili dell'ente:

- A. i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli art. 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 del bene, se ne accerta il venir meno della disponibilità. I beni di interesse storico archeologico ed artistico sono alienati previo parere del Ministero competente.
- 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. I beni appartenenti al patrimonio disponibile.
- D. I beni immobili vacanti di cui all'art. 827 del Codice Civile.

#### **ART. 2**

#### **DESTINAZIONE DELLE ENTRATE**

I proventi derivanti dalla vendita dei beni possono essere destinati a finanziare investimenti, debiti fuori bilancio e i disavanzi di amministrazione

A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata, nel bilancio di previsione precisando la tipologia degli interventi..



## **2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'**

### **ART. 3**

#### **PRINCIPI**

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. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nel bilancio annuale e pluriennale, quale allegato alla relazione revisionale programmata di cui art.170 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali n. 267 del 18.08.2000 o in alternativa quale atto consiliare a se stante redatto ai sensi dell'art. 42 Testo Unico Ordinamento Enti Locali n. 267 del 18.08.2000.

### **ART.4**

#### **LA VALUTAZIONE DEI BENI**

I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati, qualora non siano stati stimati, in base a prezzi di mercato che possono esprimere il valore attuale dell'immobile.

La stima da parte dell'agenzia del territorio, rimane necessaria, qualora sia richiesta dalla normativa vigente.

In sede di approvazione del bilancio di previsione il Consiglio effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'Ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.



### 3. II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

#### ART. 5

#### INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO RESPONSABILE

La Giunta, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al funzionario responsabile preposto al servizio.

#### ART. 6

#### COMPITI ED ATTRIBUZIONI

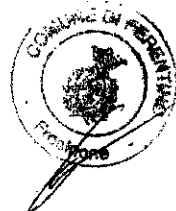
Il responsabile del servizio con il supporto del responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

Il responsabile del procedimento di cui al comma precedente non fa parte della commissione di gara che valuta le offerte presentate.

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.

Il responsabile del servizio può incaricare con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamento e pratiche catastali.



## 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### ART. 7

#### ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 Codice Civile), di eventuali diritti e servitu' sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari i seguenti dati :

- partita catastale
- foglio
- particella e sub particella
- categoria catastale
- classe
- consistenza
- superficie
- classificazione
- confini
- numero atto di acquisto, data, repertorio, ed estremi della registrazione.
- trascrizione (numero della registrazione) e data
- ufficiale rogante.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

### ART. 8

#### ULTERIORI ELEMENTI

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

#### ART. 9 – INDIVIDUAZIONE

*La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità dei soggetti partecipanti alla gara.*

*La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:*

- Asta pubblica con il sistema di cui alla lettera b) dell'art. 73 del regolamento (R.D. n. 827/24);
- Asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) dell'art. 73 del regolamento medesimo;

*La scheda segreta, nei casi di cui all'art. 73 lettera b) sopra richiamata, è predisposta dal soggetto incaricato dall'Amministrazione, dopo la presentazione delle offerte.*

*E' possibile procedere a trattativa privata diretta nei seguenti casi:*

- a) *Diserzione di gare precedenti;*
- b) *In caso di cessione a frontisti di relitti stradali dismessi, aree intercluse, porzioni residuali di lotti e casi simili, la cui utilità pubblica sia ridotta, se non completamente cessata, a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione e ciò comporti una riduzione del valore di mercato notevole in relazione alle proprietà limitrofe.*

*Nei casi di cui alla lettera a), comunque la trattativa si deve svolgere, ove possibile, tra un congruo numero di concorrenti, salvo a perfezionare in modo migliorativo la trattativa medesima con colui o coloro che hanno presentato l'offerta più conveniente. In ogni caso il prezzo non potrà essere inferiore al valore commerciale "di stima del bene".*

*Nei casi di cui alla lettera b) è richiesta una preventiva relazione da parte del settore LL.PP. che attesti l'esistenza dei requisiti richiesti al fine dell'utilizzo della procedura di trattativa privata diretta nonché una perizia estimativa redatta dal medesimo settore, o da tecnico abilitato incaricato, formulata con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.*

### ART. 10

#### PROVVEDIMENTI CONNESSI

Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:

- viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dall'art. 7 ;
- viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini e modalità di presentazione dell'offerta;
- viene approvato lo schema di contratto ;
- vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto ed i relativi costi.

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

E' interesse dell'Ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.

A questo proposito la diffusione del bando avverrà:

a . in via generale mediante l'invio ad altri enti pubblici, la pubblicazione sul bollettino regionale e sui giornali a diffusione locale o nazionale, secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, ecc. (in proposito il criterio distintivo delle forme di pubblicità può essere individuato nel prezzo del bene in modo che ad un prezzo più elevato corrisponda una pubblicità più estesa essendo inversamente proporzionale al prezzo il numero dei possibili acquirenti);

b . in maniera più mirata mediante l'invio del bando a:

- associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale o regionale
- associazioni o sindacati di inquilini anch'essi provinciali o regionali
- associazioni di costruttori
- nonché attraverso l'utilizzazione di qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

Il soggetto preposto – responsabile o suo incaricato – deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'indicazione del bene.

A tale scopo saranno predisposti appositi moduli di richiesta di dati e documenti da parte dei soggetti interessati.



## 6. PROCEDURA DI VENDITA

### ART. 12

#### ELEMENTI DEI BANDI GARA

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 ed alle modalità.

Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;

Detti termini sono perentori.

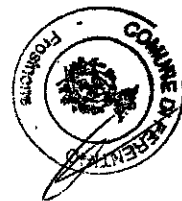
Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono 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, intendono 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.

Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

- che a garanzia dell'offerta, presso il Tesoriere Comunale dovrà essere depositata una cauzione pari al 2% del prezzo d'asta che sarà svincolata entro dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che sarà svincolata solo dopo la stipula del contratto;
- 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'ultimo;
- cosa si intende per sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la ceralacca o altri sistemi).





I bandi di gara ed i relativi avvisi devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi, nonché dagli altri diritti previsti dalle leggi vigenti.

In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

Nel bando di gara vanno indicati l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

Il contratto è stipulato entro 60 gg. dall'aggiudicazione, previo versamento dell'importo dovuto.

### ART.13

#### L'OFFERTA NELL'ASTA

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo, come risulta dal protocollo dell'Ente.

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.

Quando in una offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida quella il cui prezzo è espresso in lettere.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta il Presidente della Commissione può procedere nel modo seguente:

- 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 dell'offerta immediatamente inferiore e così di seguito.

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.

La procedura da seguire può essere preventivamente individuata nel bando di gara.

## ART. 14

### L'OFFERTA NELLA TRATTATIVA PRIVATA

La presente procedura è svincolata da particolari formalità, spetterà al Responsabile del Servizio 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.

La trattativa può essere gestita:

1. direttamente dal responsabile del servizio, ed in tal caso spetterà ad altro soggetto la valutazione della correttezza della procedura e l'approvazione dell'aggiudicazione;
2. da una commissione formata dal responsabile del servizio, un funzionario ed un impiegato.

Vanno comunque assicurate condizioni a garanzia dell'imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti;

La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

- la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

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. 15

### PERMUTA

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal responsabile del servizio patrimonio, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento che autorizza la permuta vengono determinati da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

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 operative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.



## 7. LA COMMISSIONE DI GARA

### ART. 16

#### COMPOSIZIONE

La Commissione di Gara è composta da n° 3 membri, nominati tra soggetti qualificati anche estranei all'Amministrazione. Nella Commissione non può far parte il responsabile del procedimento (già previsto dall'art. 6, 2° comma).

### ART.17

#### FUNZIONAMENTO

La commissione di gara agisce sempre nella sua collegialità.

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.

I componenti della commissione sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

### ART. 18

#### COMPENSO

Può essere prevista l'attribuzione di un compenso, che si stabilirà di volta in volta, ai componenti la commissione di gara, qualora la loro scelta avvenga intuitu personae tra soggetti estranei all'Amministrazione.



## 8. PUBBLICITÀ DEGLI ESITI DI GARA

### ART. 19

#### FORME

I risultati delle gare di cui al presente Regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'Ente.

Possono comunque essere individuate altre forme di informazione dell'esito della gara.

L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti indicati, le offerte presentate in sede di gara ed il soggetto aggiudicatario con il relativo prezzo.



## PARTE II

### LA GESTIONE DEI BENI LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

#### 1. LA GESTIONE DEI BENI

#### ART. 20

#### PRINCIPI

L'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.

Per l'attuazione dei citati principi si applicano i criteri di valutazione dei canoni indicati negli articoli successivi.

Gli uffici competenti alla valutazione sottopongono le loro determinazioni al giudizio di congruità dell'Agenzia del Territorio, qualora si renda necessaria, sulla base della normativa vigente.

Gli uffici medesimi procedono inoltre :

- 1) ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:
  - a . situazioni nelle quali i 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 corrispettivi e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto.
- 2) all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.



## ART. 21

### L'ATTIVITÀ GESTIONALE

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 garantiscono l'idoneità agli scopi quali sono destinati, nonché per gli adeguamenti imposti dalla legge compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie.

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.

In alternativa l'Ente può prevedere che la gestione di tutta o parte dell'attività considerata 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.

L'Ente provvede alla programmazione dei lavori necessari ed alle conseguenti gare d'appalto.



## 2 . LA CONCESSIONE

### ART. 22

#### 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. 23

#### FORME DI CONTROLLO

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'articolo precedente costituiscano anche principi che ispirano l'andamento e lo sviluppo 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 dell'Ente può ricorrere anche a soggetti esterni che provvedono all'elaborazione dei dati ottenuti.

### ART. 24

#### 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. destinati comunque al servizio dell'utenza);
- b . a seguito di iniziative 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. 25

### CONCESSIONE SU INIZIATIVA DELL'ENTE

L'Amministrazione, con delibera del Consiglio Comunale, 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. 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; 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;
- i. le modalità e i tempi di aggiornamento del canone;
- j. la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi.

## ART. 26

### IMMOBILI CONCESSI PER FINI SOCIALI

Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori o teoricamente tutta la popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei soggetti che ritengono di partecipare alle rispettive attività.

Possono considerarsi sociali le attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche.



In caso di più richieste concorrenti tendenti ad ottenere la concessione di immobili comunali inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statuarie quelle di carattere sociale, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

- a. eventuali situazioni di sfratto;
- b. la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
- c. l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- d. la diffusione sul territorio nazionale del richiedente;
- e. il numero di aderenti in sede locale;
- f. la situazione finanziaria del richiedente.

L'Amministrazione concede l'immobile sulla base di un provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

Il corrispettivo della concessione, nei casi di cui al presente articolo, è rappresentato dallo svolgimento delle attività di carattere sociale che si pone in forma sostitutiva rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali dell'Ente.

Il relativo contratto dovrà comunque contenere tutti gli elementi indicati nell'art. 25, con esclusione di quelli riportati alle lettere i) e j).

## ART. 27

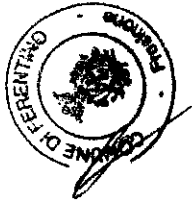
### LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

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. 28

### 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 servizio individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

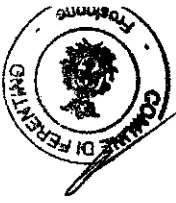
A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- 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 in oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);
  - valutazione di progetti che prevedono una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

## ART. 29

### 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. 30

### CONCESSIONE A RICHIESTA DI PRIVATI

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

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

## 3 . LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO

### ART. 31

#### ELEMENTI GENERALI

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.

L'Amministrazione effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmare l'utilizzazione.

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, deposito, etc.);



- c. gli immobili destinatari o destinabili ad uso uffici pubblici.

## ART. 32

### ALTRE LOCAZIONI

Possono concorrere all'assegnazione in locazione di alloggi dell'Ente, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a. cittadinanza italiana, il cittadino 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, 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.

La graduatoria è formulata sulla base dei seguenti criteri:

- a. reddito del nucleo familiare;
- b. provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale;
- c. composizione del nucleo familiare;
- d. esistenza di situazioni di pendolarità;
- e. situazione di antigienicità dell'alloggio da certificarsi dall'Organo competente della A.S.L..

Ulteriori criteri di attribuzione di punteggio possono essere individuati dall'Amministrazione tenuto conto delle particolari realtà locali.

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.



## ART. 33

### ELEMENTI GENERALI

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.

Il bando è pubblicato per una durata minima di 30 gg. Ed allo stesso è data ampia diffusione con particolare riguardo ai centri di assistenza sociale qualora riguardi alloggi di cui all'art. 31, 3° comma, lettera a).

## ART. 34

### L'AFFITTO DEI FONDI RUSTICI

La materia è regolata dalle norme della legge 11 febbraio 1971 n° 11.

Qualora l'Amministrazione riscontra 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.

In presenza di più richieste sullo stesso fondo l'Ente procede ad un esame dei progetti presentati con il fine di un miglioramento agricolo che evidenzi i risultati ottenibili, prevedendo un criterio di precedenza per coloro che intendono avviare una attività agricola o silvo pastorale.

Il 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 11 febbraio 1971 n° 11.

## ART. 35

### DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle leggi vigenti.



## ART. 36

### ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore nei termini previsti dal vigente Statuto comunale.

