



Comune di Tivoli

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

# **Regolamento per la Concessione, la Valorizzazione e l'Alienazione dei beni immobili comunali**

*Approvato con deliberazione di C.C. n. 43  
del 23.10.2020*

---

## **INDICE**

### **TITOLO I°**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1 – QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO	pag. 04
ART. 2 – OGGETTO DELLE ALIENAZIONI, DELLE CONCESSIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI	pag. 04

### **TITOLO II°**

#### **DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI**

ART. 3 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI	pag. 05
ART. 4 – BENI ALIENABILI E/O VALORIZZABILI	pag. 06
ART. 5 – VALUTAZIONE	pag. 06
ART. 6 – PROCEDURE DI VENDITA	pag. 06
ART. 7 – PROCEDURA APERTA	pag. 07
Art. 8 – OFFERTE DI ACQUISTO PRE-GARA	pag. 08
ART. 9 – DIRITTO DI PRELAZIONE	pag. 09
ART. 10 – COMMISSIONE DI GARA	pag. 09
ART. 11 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE	pag. 10
ART. 12 – PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA	pag. 10
ART. 13 – PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA	pag. 11
ART. 14 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA	pag. 11
ART. 15 – DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE	pag. 12
ART. 16 – CONTRATTO	pag. 12
ART. 17 – PREZZO	pag. 12
ART. 18 – GARE ESPERITE	pag. 13
ART. 19 – RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE	pag. 13
ART. 20 – VENDITA NELL'AMBITO DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	pag. 13

### **TITOLO III°**

#### **DELLE CONCESSIONI**

ART. 21 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI	pag. 13
ART. 22 - FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI	pag. 14
ART. 23 - CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI	pag. 14
ART. 24 - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O ATTI DI CONCESSIONE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI	pag. 14
ART. 25 - CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD	

USO COMMERCIALE ED ARTIGIANALE	pag. 15
ART. 26 - FACOLTÀ DI RIDUZIONE	pag. 15
ART. 27 - REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ DIVERSE	pag. 15
ART. 28 - CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITÀ NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO E DELL'ASSOCIAZIONISMO	pag. 15
ART. 29 - CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO DIVERSO DA QUELLO COMMERCIALE	pag. 16
ART. 30 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	pag. 17
ART. 31 - AFFITTO DI FONDI RUSTICI (RINVIO)	pag. 17
ART. 32 - BENI E MODALITÀ DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI	pag. 17
ART. 33 - ASTA PUBBLICA	pag. 18
ART. 34 - DURATA E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO	pag. 19
ART. 35 - CANONE CONCORDATO E ADEGUAMENTI	pag. 20
ART. 36 - RESPONSABILITÀ DELL'ASSEGNATARIO	pag. 20
ART. 37 - FORMA DEL CONTRATTO	pag. 20
ART. 38 - CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE	pag. 20
ART. 39 - DECADENZA E REVOCA	pag. 21
ARR. 40 - DIRITTO DI RECESSO	pag. 21
ART. 41 - RINNOVO DEL CONTRATTO	pag. 21
ART. 42 - RISOLUZIONE E RECESSO DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE	pag. 22

#### **TITOLO IV°**

ART. 43 - NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE	pag. 22
---	---------

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 – Quadro giuridico di riferimento**

1. La gestione del patrimonio immobiliare dell'ente è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse e della loro funzionalità a iniziative e progetti finalizzati allo sviluppo del territorio ed al benessere della cittadinanza.
2. Gli immobili del Comune di Tivoli sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
3. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge della legge 15 maggio 1997 n. 127, nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, le modalità di concessione ed alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Tivoli, al fine di semplificare i procedimenti del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.
4. Il regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente, con particolare riferimento al "Regolamento delle assegnazioni, delle concessioni e delle alienazioni dei beni immobili comunali" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 9.10.2001.
5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si rinvia ai principi generali contenuti delle norme vigenti in materia.

#### **Art. 2 – Oggetto delle concessioni, delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari –**

##### **1. SONO CONCEDIBILI, ALIENABILI O VALORIZZABILI:**

- a) i beni immobili facenti parte del PATRIMONIO DISPONIBILE del Comune, nonché i beni dei quali il Comune, è divenuto proprietario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e/o ad altro titolo;
- b) i beni immobili facenti parte del PATRIMONIO INDISPONIBILE del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e ne sia data specifica attestazione;
- c) i beni immobili facenti parte del DEMANIO COMUNALE per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale e motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. Sono altresì alienabili, valorizzabili o concedibili i beni immobili la cui costruzione risalga ad oltre cinquanta anni, per i quali sia intervenuta la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

3. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 42/2004, non possono essere alienati o concessi senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

4. La alienazione, la valorizzazione o la concessione dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti, potranno essere espletate le procedure previste per il pubblico incanto.

5. I beni comunali vengono alienati, valorizzati o concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'atto di disposizione.

## **TITOLO II**

### **DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI**

#### **Art. 3 - Programmazione delle alienazioni e valorizzazioni**

1. Il Consiglio Comunale individua mediante propria deliberazione i beni immobili suscettibili di alienazione e valorizzazione nell'ambito delle procedure di adozione ed approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previste dall'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 122 convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.

2. La deliberazione che approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. N. 267/2000 che andrà allegato al Bilancio di Previsione dell'Ente.

3. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune.

4. Il Piano dovrà indicare:

a) i beni immobili o i lotti di beni immobili che si prevede di alienare e valorizzare;

b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

5. Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto decorsi 30 gg. dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'Ente.

6. In ogni caso, l'inserimento dei beni immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nella legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

7. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche e integrazioni al medesimo che dovrà essere, in ogni caso, coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale.

8. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari sarà ricompreso, nel Documento Unico di Programmazione.

9. Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione o valorizzazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto piano modificandolo conseguentemente.

10. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può integrare in qualsiasi momento, con apposito provvedimento, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari al fine di procedere all'alienazione e/o valorizzazione di ulteriori beni immobili ovvero alla alienazione di diritti reali sugli stessi.

11. Con deliberazione del Consiglio Comunale, quando concorrono speciali circostanze di convenienza, di utilità generale ovvero di pubblico interesse, può venir autorizzata la permuta a trattativa diretta, con privati ed enti pubblici, di beni immobili patrimoniali disponibili, previa pubblicazione di apposito avviso in modo da consentire a tutti gli interessati la possibilità di presentare domanda. Nel caso il valore dei beni da permutare non sia uguale, la differenza dovrà essere conguagliata in denaro.

12. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di

lavori è consentito provvedere al trasferimento, all'appaltatore di lavori pubblici, di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure previste dall'art. 191 del D.Lgs 18/04/2016 n. 50. Tale operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici, in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.

13. Al fine di dare concreta attuazione al programma delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale l'amministrazione comunale può, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale e nel rispetto delle procedure di legge, procedere all'individuazione di un advisor qualificato in grado di fornire il necessario supporto specialistico in ausilio agli uffici impegnati nell'espletamento delle attività generali prodromiche connesse all'attuazione del piano, fermo restando il rispetto delle procedure disciplinate ai successivi articoli.

#### **Art. 4- Beni alienabili e/o valorizzabili**

1. Possono essere alienati o valorizzati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.
2. Possono anche essere alienati o valorizzati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione ed altre cause. In particolare, i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel Piano delle alienazioni di cui al precedente art. 3, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
4. La vendita o la valorizzazione di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, previste dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 5- Valutazione**

1. I beni da alienare o valorizzare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale tecnico comunale o da un professionista esterno, appositamente incaricato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita potranno essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ricerca di mercato, costo della perizia di stima, ecc.).
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare o valorizzare sono valutati di norma sulla base di una stima effettuata a cura della struttura tecnica del Comune.

#### **Art. 6- Procedure di vendita**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997 e s.m.i., sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede:
  - a. mediante procedura aperta;
  - b. mediante procedura negoziata;

- c. mediante procedura negoziata diretta (o trattativa privata diretta con un solo soggetto);
  - d. nell'ambito delle convenzioni urbanistiche di cui all'art.19;
  - e. mediante il ricorso ad intermediazione immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente, con prezzo di vendita pari alla perizia di stima o con un ribasso massimo del 20%, e con oneri di mediazione posti a carico dell'acquirente, qualora l'esperimento delle procedure ad evidenza pubblica esplicitate alle lettere precedenti non consentissero di individuare un contraente ovvero nei casi d'urgenza;
3. Laddove tale ultima intermediazione dovesse risultare infruttuosa, la giunta comunale, in via eccezionale ed in considerazione delle esigenze di bilancio, potrà autorizzare con l'adozione di apposita deliberazione che individui l'immobile o gli immobili per i quali si consente che possa essere effettuata una nuova intermediazione con prezzo di vendita con ribasso massimo fino al 30%.
4. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del competente Dirigente/Responsabile, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti e, nella sola ipotesi di cui al comma 1 lett. e), previa apposita deliberazione di giunta comunale di indirizzo.

#### **Articolo 7- Procedura aperta**

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta (asta pubblica), prioritariamente, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata. E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale con esclusione dei casi indicati negli artt. 12 e13.
2. Di regola la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.
3. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.
4. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
- la descrizione sommaria dei beni da vendere;
  - la procedura di gara;
  - il prezzo posto a base di gara;
  - i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
  - l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
  - l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  - l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
  - il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.5;
  - l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
  - l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
  - i termini e le modalità di pagamento;

- eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

5. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i dipendenti del Comune di Tivoli che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- gli Amministratori comunali ai sensi del successivo articolo 13 del presente regolamento;
- i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.

6. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.

7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, il termine può essere abbreviato della metà.

8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.

9. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

10. Nel caso in cui la procedura sia dichiarata deserta, il Dirigente/Responsabile competente, tenuto conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, potrà procedere ad una ripetizione della procedura aperta con un ribasso della base di gara nel limite massimo del 20%. Laddove anche tale tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso, la giunta comunale, in via eccezionale ed in considerazione delle esigenze di bilancio, potrà procedere ad autorizzare un ulteriore avviso d'asta pubblica con ribasso nel limite massimo fino al 30% del prezzo a base di gara.

11. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si rinvia alle vigenti norme in materia.

### **Art. 8 - Offerte di acquisto pre-gara**

Qualora un soggetto voglia presentare un'offerta per l'acquisto di un bene immobile di proprietà del Comune e di cui sia stata decisa la vendita dagli organi competenti, può farlo, attenendosi alle norme del presente articolo, anche prima che sia pubblicato il bando di gara.

2. Le offerte dovranno essere consegnate a mano al Comune di Tivoli – Ufficio Patrimonio – e dovranno essere redatte in carta semplice, contenere l'indicazione specifica di una casella pec ovvero di un domicilio cui inoltrare le successive eventuali comunicazioni e la sottoscrizione in originale del soggetto offerente o dal legale rappresentante (con allegata fotocopia del documento di identità); dell'avvenuta consegna verrà rilasciata apposita ricevuta.

3. Le offerte così presentate, per essere considerate valide dovranno contenere le clausole indicate nel presente articolo e dovranno essere accompagnate dalla ricevuta di versamento in favore della Tesoreria Comunale della cauzione pari al 10% del prezzo di stima, per come risultante dal Piano delle Alienazioni.

4. L'indicazione del prezzo offerto deve essere invece contenuta in busta chiusa e sigillata; l'offerta non deve contenere alcun riferimento al prezzo offerto; la busta con l'indicazione del prezzo offerto non verrà aperta se non successivamente all'apertura dei plichi contenenti le offerte che il Comune bandirà



per la vendita dell'immobile.

5. Qualora la gara vada deserta, ovvero nel caso in cui l'offerta presentata in gara sia inferiore all'offerta pre-gara, il bene verrà aggiudicato definitivamente all'offerente pre-gara. Se vi sono più offerte pre-gara che superano la miglior offerta in gara, il bene sarà aggiudicato al soggetto che avrà offerto prima della gara il prezzo più alto. Nel caso in cui tale soggetto si renda inadempiente, il bene sarà aggiudicato prioritariamente al soggetto che ha offerto, prima della gara, il prezzo uguale o immediatamente inferiore e così via in ordine decrescente.

6. Qualora, a seguito della gara, sia presentata un'offerta più alta dell'offerta pre-gara, l'immobile sarà offerto in prelazione all'offerente pre-gara per il nuovo prezzo. L'offerente potrà esercitare il diritto di prelazione entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune di Tivoli. Nel caso di più offerte presentate prima della gara, il diritto di prelazione di cui sopra spetterà al miglior offerente pre-gara, e in caso di mancato esercizio o rifiuto il diritto spetterà al soggetto che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore e così via in ordine decrescente, con le stesse modalità di cui sopra.

7. il soggetto che presenta un'offerta prima della gara, in caso di aggiudicazione definitiva, deve dimostrare di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge in generale per contrarre con la pubblica amministrazione ed in particolare dei requisiti previsti dal bando di gara.

8. in caso di inadempimento da parte dell'offerente la cauzione versata verrà introitata dal Comune di Tivoli, fatto salvo il diritto ad agire per il maggior danno.

9. Non sono ammesse offerte inferiori o pari al prezzo posto a base di gara, né formulate per persona da nominare.

10. Il termine di validità dell'offerta è indicato dall'offerente a sua discrezione ed il Comune di Tivoli riterrà conseguentemente valida ed impegnativa detta offerta sino allo spirare di detto termine.

12. In caso di offerte pre-gara di pari importo si procederà a sorteggio.

### **Art. 9- Diritto di prelazione**

1. Per l'alienazione degli immobili che risultino detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, o comunque soggetti a tale diritto, si procede prioritariamente con procedura aperta.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

### **Art. 10 - Commissione di gara**

1. La Commissione di gara è composta dal Dirigente/Responsabile competente, o suo delegato, che la presiede, e da n. 2 membri, di cui un componente con funzioni anche di Segretario verbalizzante, per un totale di n. 3 componenti.

2. La Commissione viene nominata successivamente alla scadenza del termine fissato per la gara con atto del Responsabile competente.

3. Le sedute di gara sono pubbliche.

### **Art. 11 - Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.

2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate, ad eccezione del caso della trattativa diretta, o espresse in modo indeterminato.

3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

### **Art. 12 - Procedura negoziata mediante gara ufficiosa**

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa nei seguenti casi:

- nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- qualora si tratti di reliquati (quali relitti stradali, aree residue dall'esecuzione di un piano particolareggiato o dalla realizzazione di un'opera pubblica) in favore di frontisti o confinanti, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;
- qualora si tratti di immobili ovvero diritti reali da alienare, per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato ed il valore di stima non sia superiore ad Euro 400.000,00.

2. La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità con termini congrui (almeno 15 giorni) e mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita.

3. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.

4. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:

- a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
- b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

5. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia all'art.8, mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 7 e 15 del presente Regolamento.

6. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di

questo metodo.

### **Art. 13 - Procedura negoziata diretta**

1. La procedura negoziata diretta - intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto - è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici, Enti o Società a partecipazione pubblica che svolgono servizi di pubblica utilità ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di questi sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- quando il soggetto, titolare di un contratto di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
- qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante
- qualora si tratti di relitti stradali e non con un solo frontista e/o utilizzatore
- quando sia stata effettuata la procedura aperta, secondo le modalità di cui all'art.6, senza esito favorevole e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto da un solo soggetto;
- in caso di permuta autorizzata di cui all'art. 3 comma 11.

2. La trattativa diretta è altresì ammessa:

- qualora, per ragioni attinenti alla tutela dell'interesse pubblico specifico sotteso alla peculiare natura o destinazione del bene, la vendita possa essere effettuata solo nei confronti di un soggetto determinato;
- qualora ricorrano circostanze eccezionali, adeguatamente specificate e motivate, tali da far ritenere non opportuno o conveniente il ricorso alle procedure di gara. Prima dell'adozione della deliberazione che approva l'alienazione, l'acquirente deve accettare la determinazione del prezzo, nonché le spese poste a proprio carico.

### **Art. 14 - Modalità di svolgimento della procedura negoziata diretta**

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, la ripartizione tecnica comunale procede con la richiesta di presentazione dell'offerta, che deve contenere:

- i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;
- l'indicazione del bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge;
- le modalità di versamento della cauzione, e le modalità di pagamento del prezzo definitivo;

– l'indicazione del responsabile del procedimento.

2. Il Dirigente può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.

3. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, si provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

4. Con determinazione dirigenziale, si dispone la vendita, previa verifica del possesso dei requisiti.

5. Qualora l'immobile sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione la vendita è condizionata oltre che dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure per l'esercizio del diritto di prelazione.

6. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio

7. Disposta la vendita, si procede alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul sito internet del Comune di Tivoli.

### **Art. 15 - Divieto speciale di acquistare**

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.

2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

### **Art. 16 - Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune di Tivoli gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto o direttamente in sede di stipula.

3. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

4. Sono ammesse permuta, dilazioni di pagamento o rateizzazioni, da valutarsi caso per caso in relazione al tipo di immobile, alla sua natura e alle caratteristiche del mercato. Tale possibilità va evidenziata nel bando/avviso di gara e previa produzione di idonee garanzie.

### **Art. 17- Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto, salvo nelle ipotesi previste all'art.15, comma 4.

2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc), secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni,ecc).

### **Art. 18 - Gare esperite**

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

### **Art. 19 - Riserva di non aggiudicazione**

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

### **Art. 20 - Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi**

1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo i Piani Particolareggiati (P.P.), i Piani per l'edilizia economica popolare e residenziale (PEEP) o i Piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) e altri Piani Attuativi, la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà carico il soggetto attuatore.
2. Nei casi di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, per acquisire e valutare le proposte dei soggetti interessati dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, da individuarsi a cura dell'organo di gestione precedente e comunque prevedendo almeno la pubblicazione sul sito internet del Comune ed all'albo pretorio.
3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale avverrà previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte da parte dell'organo competente ad approvare la convenzione urbanistica anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.
4. Nel caso di cui al comma 1 del presente articolo, non si applicano gli articoli 8, 10, 11, 12, 13, 14, 18 e 19 del presente Regolamento.

## **TITOLO III DELLE CONCESSIONI**

### **Art. 21 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi**

1. Il Comune di Tivoli è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
  - a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
  - b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 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, finché

permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

c) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare 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, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

2. Il Comune di Tivoli può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc..)

3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

## **Art. 22 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);

Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);

Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

## **Art. 23 - Concessionari dei beni immobili**

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Tivoli, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- beni concessi per finalità commerciali, artigianali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

#### **Art. 24 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali**

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Settore competente o da un professionista esterno incaricato, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

#### **Art. 25 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale ed artigianale**

Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale ed artigianale vengono scelti nei termini di cui al successivo art. 31.

#### **Art. 26 - Facoltà di riduzione**

La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione, fermo restando che tale riduzione non sia in conflitto con le norme del settore.

#### **Art. 27 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse**

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:

- le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro municipale;
- le associazioni iscritte all'apposito Albo comunale istituito a norma dell'art.44 dello Statuto del Comune di Tivoli;
- le cooperative sociali di tipo B, iscritte nell'apposito Albo regionale, le organizzazioni politiche e sindacali.

#### **Art. 28 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo**

I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 24.

1. Per gli immobili assegnati in uso per finalità diverse ad enti del terzo settore, il valore corrente di mercato, è corretto applicando le percentuali di riduzione di cui al comma 5 del presente articolo.

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

- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita, ai sensi dell'art. 12 del Codice

Civile, senza fini di lucro;

- Enti, Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile desumere l'assenza di finalità lucrative;
- Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale, comunque sempre senza fini di lucro;

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

- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente;
- attività di protezione civile;
- attività educativa
- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- attività culturali o scientifiche;

4. Agli effetti del presente articolo gli Enti, Associazioni, Fondazioni, ecc. sono divisi in due categorie:

- **di tipo A:** che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, che abbiano sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati;

- **di tipo B:** che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, la cui sola fonte di finanziamenti e/o sostentamento derivi dalla contribuzione associativa dei soci stessi.

5. Il canone è determinato nel seguente modo:

- 70% del canone di mercato per enti di cui al Tipo A;
- 50% del canone di mercato per enti di cui al Tipo B.

6. L'effettiva determinazione del canone agevolato nei limiti percentuali sopra stabiliti sarà effettuata dal Settore competente: il canone di mercato sarà determinato mediante la compilazione in un'apposita tabella applicando i parametri che tengono conto dell'ubicazione e consistenza dell'immobile e stato di vetustà.

7. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte al comma 3, fermo restando il canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto (es. esercizio di somministrazione alimenti e bevande non esclusivamente rivolto agli associati ed esteso chiunque).

8. In caso di applicazione di un canone agevolato, dovranno essere comunque coperti dall'assegnatario oltre ai costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze ed alle spese contrattuali.

#### **Art. 29 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale**

1. I beni immobili di cui all'art.20 sono concessi con provvedimento della Giunta per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 26 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. Una Commissione Intersettoriale predisporrà per la Giunta una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da



parte di più soggetti interessati.

**3.** La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta dal Dirigente del Settore Patrimonio e si compone di Dirigenti delle unità organizzative interessate.

**4.** L'ente, con apposito atto di Giunta Comunale, potrà concedere i beni immobili di cui all'art. 20 ai soggetti di cui all'art. 26, anche con comodato senza oneri, ferma restando la rilevanza delle finalità socio – assistenziali perseguite.

### **Art. 30 - Obblighi del concessionario**

**1.** I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo,
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria,
- c) il pagamento delle utenze, della tassa per lo smaltimento rifiuti ed altre imposte e tasse dovute per legge, nonché le eventuali spese condominiali;
- d) il pagamento delle spese di gestione,
- e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni,
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

**2.** Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n. 46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

**3.** E' onere e obbligo del concessionario procedere alla volturazione i contratti di utenze di energia elettrica, gas, acqua nonché telefoniche assumendosi ogni onere amministrativo e di esercizio

**4.** I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Patrimonio, per quanto di rispettiva competenza, l'elenco dei concessionari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti concessionari.

**5.** Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 4 comportano lo scioglimento di diritto del rapporto contrattuale.

### **Art. 31 - Affitto di fondi rustici (Rinvio)**

La materia è regolata dalle norme della legge 11 febbraio 1971, n°.11 e n°. 203 del 1982

### **Art. 32 - Beni e modalità di rilascio delle concessioni**

**1.** I beni immobili di cui all'art. 2 possono essere assegnati per le finalità di cui al presente regolamento, mediante procedura aperta secondo quanto definito nel successivo Art. 32.

**2.** Si può procedere a trattativa privata, quando:

- a) è andata deserta la procedura dell'asta pubblica;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione/affittanza annuale non supera euro 40.000,00.

**3.** Il Comune può procedere a trattativa diretta nei seguenti casi:

- a) per le concessioni afferenti a servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni, Enti o Società a

partecipazione pubblica;

b) per le concessioni di beni patrimoniali ad enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;

c) alla scadenza delle concessioni, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore/affittuario;

d) alla scadenza delle concessioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della legge 27.07.1978, n.392 e ss.mm.ii., ossia il pagamento dell'indennità di avviamento;

e) quando un soggetto già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune, chiede l'affidamento in concessione e/o affitto di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione e/o affitto ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.

**4.** Nei casi di cui al precedente punto, lett. c) e d), l'assegnazione a trattativa privata diretta è subordinata alla previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dal concessionario, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto contrattualmente o per legge. L'accertamento della mancata regolarità nel pagamento dei canoni costituisce motivo ostativo per la procedura prevista nel presente comma.

**5.** I beni immobili con destinazione agricola possono essere concessi, preferibilmente ad esercenti l'attività agricola, mantenendo, comunque, il vincolo dell'attività agricola per la durata della concessione.

**6.** Sui terreni agricoli e relative pertinenze, acquisiti dal Comune mediante atto espropriativo per pubblica utilità, fino all'esecuzione dell'opera pubblica, può essere consentita la coltivazione da parte degli espropriati o loro affittuari a titolo precario gratuito, con onere della custodia dei terreni.

**7.** Ai soggetti morosi nei confronti del Comune, a qualsiasi titolo, è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili sino a estinzione del debito.

### **Art. 33 - Asta Pubblica**

**1.** La concessione dei beni consegue di norma all'esperienza di un'asta pubblica.

**2.** L'avviso d'asta pubblica deve contenere:

- la descrizione del bene e la durata della concessione;
- il canone posto a base dell'asta e la sintesi del procedimento seguito per l'individuazione di tale canone come da precedente Art. 23 ;
- le eventuali spese accessorie a carico del concessionario;
- le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
- l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- il responsabile del procedimento;
- l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
- i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto di concessione;
- le modalità di espletamento delle procedure di gara;
- ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.

**3.** L'avviso d'asta pubblica è pubblicato in forma integrale sul sito web e sull'Albo pretorio del Comune. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione ad alienare, tenendo conto dell'effettiva loro diffusione e capacità di raggiungere i

potenziali acquirenti. La pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica non può essere inferiore a 30 giorni naturali e consecutivi.

**4.** La Commissione di gara è composta dal Dirigente/Responsabile competente, o suo delegato, che la presiede, e da n. 2 membri, di cui un componente con funzioni anche di Segretario verbalizzante, per un totale di n. 3 componenti. La Commissione viene nominata successivamente alla scadenza del termine fissato per la gara con atto del Responsabile competente. Le sedute di gara sono pubbliche.

**5.** L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al canone base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.

**6.** In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.

**7.** La concessione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo a base d'asta, se previsto nell'avviso d'asta pubblica.

**8.** Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.

**9.** Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.

**10.** Qualora le offerte vengano presentate in nome di più imprese, queste si intendono solidamente obbligate.

**11.** Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

**12.** Qualora vi sia discordanza tra il canone in lettere e quello in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

**13.** Conclusa l'asta, l'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposito atto del Direttore competente.

**14.** La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito del Comune ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.

**15.** Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue dalla stipulazione del contratto.

**16.** Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.

**17.** Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta, può esser disposto un ulteriore esperimento di procedura d'offerta al pubblico, con riduzione del prezzo di concessione nei limiti che verranno indicati nell'avviso; in ogni caso, la riduzione del prezzo di alienazione non può superare la percentuale massima del 10% corrispondente alla riconosciuta alea estimativa.

**18.** Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 15 giorni naturali e consecutivi e si può procedere ad un'ulteriore asta in cui potranno essere accettate – in deroga a quanto previsto dal presente articolo - offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del canone a base d'asta.

#### **Art. 34 - Durata e registrazione del contratto**

**1.** I contratti di concessione e di affitto avranno una durata pari a quella prevista dalla specifica normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile. Detta durata è

esplicitata in sede di Asta Pubblica o di trattativa privata nei casi previsti dal precedente Art. 31.

2. I suddetti contratti, in ogni caso, non possono essere rinnovati tacitamente.

3. Salvo diversamente pattuito tra le parti, le spese di registrazione sono ripartite in uguale misura tra il Comune e la controparte.

### **Art. 35 - Canone concordato e adeguamenti**

1. Il canone per la concessione in uso degli immobili del patrimonio disponibile del Comune è determinato ai sensi dell'art. 23.

2. Per gli immobili da concedere in uso abitativo, il canone può anche essere determinato applicando i criteri e le modalità stabilite dai vigenti accordi locali sottoscritti, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 09.12.1998 n. 431 e del DM 30.12.2002, tra il Comune ove hanno sede gli immobili da locare e le associazioni sindacali territoriali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentativa.

3. Il canone è adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alla specifica tipologia di contratto ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.

### **Art. 36 - Responsabilità dell'assegnatario**

1. L'assegnatario di bene immobile risponde dei danni da chiunque causati agli immobili, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi del bene assegnato, inoltre, solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso dell'uso dell'immobile e/o delle attività ivi svolte.

2. Salvo per quanto attiene all'uso abitativo, a garanzia dei diritti patrimoniali del Comune per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene, l'assegnatario è tenuto a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione iscritta all'Albo Nazionale, adeguate polizze assicurative contro i danni causati alle strutture nonché per responsabilità civile verso terzi, per un massimale stabilito in relazione al valore della struttura assegnata. La copia con il vincolo deve essere consegnata al Settore competente.

### **Art. 37 - Forma del contratto**

1. Salvo diversamente stabilito dalla normativa vigente o pattuito tra le parti, i contratti di concessione del patrimonio immobiliare, disciplinati dalla seconda parte del presente Regolamento, sono stipulati nella forma della scrittura privata, protocollata agli atti del Settore competente con firme autenticate e data certa dal Segretario Generale, a seguito di apposita determinazione del Dirigente competente che ne approva lo schema e le condizioni generali.

### **Art. 38 - Consegna e rilascio dell'immobile**

1. La consegna ed il rilascio dell'immobile oggetto di assegnazione devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipulazione del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio.

3. Alla scadenza naturale o anticipata del contratto deve avvenire l'atto di riconsegna dell'immobile, libero da cose e persone ed in buono stato d'uso e manutenzione, da parte dell'assegnatario, fatte salve diverse e specifiche ulteriori condizioni poste in sede di asta pubblica. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e conservazione di tutti i beni concessi,

rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna. Ogni danno accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento. Non è considerato danno il normale deterioramento d'uso.

### **Art. 39 - Decadenza e revoca**

1. Il concessionario si intende decaduto in caso di accertato inadempimento agli obblighi stabiliti dall'art. 29 del presente Regolamento e dall'atto di concessione ai quali non sia stato ottemperato entro tre mesi dalla diffida inoltrata dall'Amministrazione ed, in particolare, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- a) mancato pagamento del canone mensile per due scadenze consecutive;
- b) mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
- e) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva.

2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose, fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte dell'Amministrazione Comunale; il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.

3. E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che, per tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, salvo il diritto del concessionario alla corresponsione di un indennizzo pari all'importo totale dei canoni non indicizzati che il concessionario avrebbe dovuto corrispondere dal giorno di efficacia della revoca fino al termine della concessione. L'importo di detto indennizzo non potrà, comunque, superare le diciotto mensilità non indicizzate. E' fatta salva diversa ed espressa pattuizione delle parti.

### **Art. 40 - Diritto di recesso**

1. Fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato, a titolo di canoni, nel periodo pregresso.

### **Art. 41 - Rinnovo del contratto**

1. I contratti di cui al presente titolo non si rinnovano mai tacitamente, ad eccezione dei casi in cui il rinnovo automatico è previsto espressamente dalla legge (art. 28, Legge 27 luglio 1978, n. 392 ed art. 2, Legge 9 dicembre 1988, n. 431).

2. Per gli immobili locati adibiti ad uso diverso da abitazione, alla scadenza del periodo di locazione, l'Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova locazione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.

3. Agli immobili adibiti ad uso di abitazione si applica la disciplina contenuta nella richiamata Legge n. 431/1998, nonché, nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri atti regolamentari dell'Amministrazione.

4. Anche l'affidamento in locazione dei beni di cui al precedente comma 3 avviene tramite procedura ad evidenza pubblica.

5. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

**Art. 42 - Risoluzione e recesso dal contratto di locazione (AGGIUNTO)**

1. Ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e della Legge 9 dicembre 1988, n. 431, è in facoltà delle parti prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ovvero nel termine più lungo di 12 mesi in caso di locazione commerciale.

2. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile. 3. Ai sensi dell'art. 7 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato.

**TITOLO IV**

**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 43 - Norme transitorie e finali ed entrata in vigore**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamentari vigenti in materia.

2. Il presente regolamento entra in vigore contestualmente alla sua approvazione.