

COMUNE DI LATINA

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

(Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°40/2014 del 07/05/2014
e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2014 del 19/05/2014)

BOZZA

(presentata in Commissione consiliare nella seduta del 05.12.2013)
con modifiche apportate in sede di Commissione Consiliare del 06.02.2014 e
verificate nella seduta del 11.02.2014 – ultima commissione del 25.02.2014)

INDICE

TITOLO I PRINCIPI GENERALI E AMBITO DI APPLICAZIONE

- Art. 1 Principi generali
- Art. 2 Ambito di applicazione
- Art. 3 Classificazione del patrimonio
- Art. 4 Beni Demaniali
- Art. 5 Beni patrimoniali indisponibili
- Art. 6 Beni patrimoniali disponibili
- Art. 7 Assegnazione degli immobili ai Dirigenti

TITOLO II PROGRAMMAZIONE - COMPETENZE

- Art. 8 Programmazione – Generalità
- Art. 9 Programmazione – Patrimonio disponibile –
- Art. 10 Programmazione - Demanio e patrimonio indisponibile -

TITOLO III TENUTA ED AGGIORNAMENTO INVENTARI

- Art. 11 Inventario dei beni immobili
- Art. 12 Competenze specifiche Servizio Patrimonio e Demanio
- Art. 13 Trasmissione degli atti al Servizio Patrimonio e Demanio
- Art. 14 Trasferimento di opere di urbanizzazione
- Art. 15 Manutenzione del patrimonio comunale

TITOLO IV LA GESTIONE DEL PATRIMONIO: CONCESSIONI E LOCAZIONI

- Art. 16 Principi generali: atti di disposizione
- Art. 17 Beni Demanio Culturale Comunale
- Art. 18 Concessione Diritto di superficie

TITOLO V
GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI
CONCESSIONE

- Art. 19 Assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili
- Art. 20 Atto di concessione
- Art. 21 Determinazione del canone di concessione
- Art. 22 Corrispettivo – Lavori “a scomputo”
- Art. 23 -Garanzie
- Art. 24 Durata della concessione
- Art. 25 Decadenza e revoca
- Art. 26 Diritto di recesso
- Art. 27 Obblighi del concessionario
- Art. 28 Alloggi di Servizio
- Art. 29 Concessioni di valorizzazione

TITOLO VI
GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI
LOCAZIONE

- Art. 30 Forme di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili
- Art. 31 Determinazione del canone di locazione
- Art. 32 Durata e rinnovo del contratto di locazione
- Art. 33 Risoluzione e recesso del contratto
- Art. 34 Garanzie
- Art. 35 Beni ad uso abitativo
- Art. 36 Gestioni condominiali

TITOLO VII
SCELTA DEL CONTRAENTE NELLA CONCESSIONE
E NELLA LOCAZIONE

- Art. 37 Scelta del contraente
- Art. 37 bis Aree Marginali

TITOLO VIII
IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO,
DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

- Art. 38 Destinazione beni per finalità sociali o di pubblica utilità
- Art. 39 Soggetti affidatari
- Art. 40 Criteri e procedimento di assegnazione.
- Art. 41 Riduzione del canone
- Art. 42 Comodato gratuito

TITOLO IX
ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

- Art. 43 Finalità e principi
- Art. 44 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 45 Validità e integrazioni del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 46 La Perizia estimativa
- Art. 47 Aggiornamento valori di stima
- Art. 48 Sistemi di alienazione
- Art. 49 Asta pubblica
- Art. 50 Pubblicità
- Art. 51 Garanzie
- Art. 52 Modalità di svolgimento dell'Asta
- Art. 53 Diritto di prelazione
- Art. 54 Sopravvenuta impossibilità a contrarre
- Art. 54 Asta deserta
- Art. 56 Trattativa privata
- Art. 57 Modalità di svolgimento della Trattativa privata
- Art. 58 Trattativa Diretta
- Art. 59 Modalità di svolgimento della Trattativa Diretta
- Art. 60 Permuta
- Art. 61 Stipulazione del contratto

TITOLO X
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 62 Disposizioni transitorie e finali
- Art. 63 Norme finali
- Art. 64 Entrata in vigore

TITOLO I PRINCIPI GENERALI E AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 1 PRINCIPI GENERALI

1. Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio Patrimonio, attribuito secondo i principi generali stabiliti dalla legge dello Stato;
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione, il Patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria;
3. Il Patrimonio non è più considerato in una visione statica, quale mero complesso dei beni dell'Ente di cui deve essere assicurata la conservazione, **ma in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria**, cioè come complesso delle risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare, per il migliore perseguimento delle proprie finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento;
3. Questa diversa e più ampia funzione del patrimonio, destinata ad acquistare ancor maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un reale e completo sistema d'autonomia finanziaria dell'Ente locale richiede, sul fronte operativo, da una parte una più approfondita e completa conoscenza del proprio patrimonio e dall'altra la profonda conoscenza dei nuovi strumenti messi a disposizione dalla normativa in materia di gestione del patrimonio oltre ad una maggiore "cultura» e sensibilizzazione su queste nuove "frontiere» di tutti coloro che "amministratori, dirigenti, funzionari, organi di revisione, consulenti esterni," in qualsiasi forma svolgono un ruolo nelle varie fasi della gestione patrimoniale;
4. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione e valorizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune, nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello Statuto.
 2. Il presente Regolamento non si applica ai beni immobili facenti parte del patrimonio abitativo definito di "Edilizia Residenziale Pubblica" ai sensi della vigente normativa statale;
 3. Resta, altresì, salvo, per le parti non incompatibili con il presente, quanto previsto in altri specifici Regolamenti comunali.
- Gli articoli del presente regolamento trovano il sostegno legislativo nelle seguenti norme:
Codice Civile (Libro III, Capo II);

R.D. n. 2440/1923;
R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii.;
Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
L. n.537/93
L. n.724/1994
D. L.vo n. 77/1995 ;
L. 127/1997 e ss.mm.ii.;
T.U.E.L. di cui al D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii;
D.L.351/2001 convertito nella legge n.410/2001
D. lgs n.42/2004
D.lgs n.163/2006
D.L. 112/2008 convertito nella Legge n.133/2008.
D.L. 98/2011
D.L.201/2011 convertito nella legge n.214/2011
D.L.95/2012

ART. 3 CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO

1.I beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in base alla normativa vigente in:

- a.** Beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
- b.** Beni patrimoniali indisponibili;
- c.** Beni patrimoniali disponibili.

2.I beni immobili di cui alle categorie suddette risultano con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal Servizio Patrimonio. . Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopracitate può, con uno specifico provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

ART. 4 BENI DEMANIALI

1.I beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico sono destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tali beni valgono le disposizioni di cui agli artt. 822, 823, 824 e 1145 del Codice Civile e delle speciali norme che li riguardano. Per i cosiddetti «beni di interesse storico e artistico» si rinvia alla specifica normativa vigente in materia.

2.Fanno parte del Demanio Comunale in particolare:

- a.** le strade, le piazze le loro pertinenze;
- b.** gli acquedotti;
- c.** gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi vigenti in materia;
- d.** le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche;
- e.** cimiteri;

f. mercati comunali

g. gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.

3. A tali beni sono collegate le servitù demaniali attive o passive costituite per la loro utilità o a carico degli stessi.

4. I beni del Demanio Comunale sono destinati ad una funzione pubblica per cui:

- non sono alienabili, non sono assoggettabili a servitù reali, non possono essere oggetto di possesso e di usucapione da parte di privati e non sono suscettibili di esecuzione forzata;
- i limiti privatistici e pubblicistici che gravano sui beni privati sono applicabili ai beni demaniali nei casi e nella misura previsti dalla legislazione vigente (distanze legali, concessioni ad aedificandum, ecc.);
- l'amministrazione dei beni demaniali comunali è di esclusiva competenza del Comune cui spetta la ricognizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la loro utilizzazione può avvenire secondo le norme legislative e regolamentari vigenti;
- essi vengono destinati di norma all'uso pubblico o nei modi e nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale che li potrà anche ammettere al godimento di singoli o di categorie di cittadini in forza di provvedimenti amministrativi e sempre compatibilmente con il preminente interesse pubblico.

ART. 5 BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile i beni destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 824 del Codice Civile e come meglio individuati dall'art. 826 del Codice Civile.

2. Ogni altro bene immobile non demaniale destinato direttamente a perseguire un fine proprio del Comune appartiene parimenti al patrimonio indisponibile comunale.

3. 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 tale destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e in particolare, con concessione amministrativa.

4. Rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune:

- a. gli edifici comunali adibiti ad uffici e gli alloggi di servizio;
- b. gli edifici scolastici con le palestre annesse;
- c. gli edifici e gli impianti adibiti ad attività sportive, culturali, teatrali, sociali;
- d. gli edifici adibiti alla raccolta di beni culturali, (archivio, museo, biblioteca, pinacoteca);
- e. gli immobili, gli impianti ed i mezzi occorrenti per il funzionamento dei servizi comunali (raccolta rifiuti, trasporti urbani ecc.);
- f. parchi e giardini;
- g. gli impianti di illuminazione pubblica;
- h. gli impianti di depurazione;
- i. gli alloggi sovvenzionati E.R.P. di tipo economico-popolari costruiti per l'assegnazione alle fasce sociali deboli;
- j. le aree espropriate ex art. 9 e ss. della legge 865/1971 per le quali è cessata la destinazione urbanistica e sulle quali il Comune ha esercitato il diritto di prelazione (art. 21 K.

865/71);

l. le aree espropriate per l'attuazione dei P.E.E.P.;

5.I beni patrimoniali indisponibili in virtù del loro vincolo di destinazione d'uso ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici:

- a. entrano a far parte del patrimonio Comunale solo in forza di un atto o fatto del Comune che assegni concretamente il bene ad un servizio pubblico (art. 826 cod. civ., comma 3);
- b. partecipano al regime pubblicistico in costanza della destinazione pubblica loro assegnata dal Comune;
- c. sono imprescrittibili e impignorabili, né possono formare oggetto di negozi di diritto privato finché dura la loro destinazione. Sono tuttavia possibili negozi di diritto privato che siano compatibili con la destinazione pubblica del bene;
- d. la tutela dei beni verrà svolta dall'Amministrazione che si avvarrà sia dei mezzi predisposti dal diritto privato a tutela della proprietà e del possesso sia dei poteri di diritto pubblico messi a disposizione dalla normativa vigente (potere di polizia, potere di autotutela, ecc.).

ART. 6 BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1.I beni disponibili sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili e non sono pertanto destinati ai fini istituzionali del Comune. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato oppure alienati, secondo le procedure disciplinate dal presente regolamento.

2.I beni del patrimonio disponibile hanno un valore strumentale prevalentemente economico e vanno riguardati per la loro capacità di produrre reddito utile all'amministrazione per il raggiungimento dei propri fini.

3.La facoltà di un utilizzo che comporti la rinuncia anche parziale al reddito che possono produrre, deve essere previsto da specifiche disposizioni regolamentari e/o adeguatamente motivata da fini riconducibili ai compiti istituzionali del Comune.

ART.7 ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AI DIRIGENTI

1. I beni immobili vengono assegnati ai diversi Servizi in sede di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione, ovvero nel bilancio di previsione, ovvero a seguito di variazioni di bilancio, quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali. I beni di cui sopra vengono affidati anche quali mezzi finanziari per lo svolgimento e raggiungimento dei propri compiti ed obiettivi.

2.Il Dirigente del Servizio a cui il bene viene assegnato in gestione, attraverso il PEG, il Bilancio annuale o con specifico atto, diventa il "Consegnatario" del bene immobile.

3.Il Servizio Patrimonio provvede ad emettere verbale di consegna dei beni immobili non specificamente assegnati in sede di approvazione di Piano Esecutivo di Gestione, ovvero nel bilancio di previsione, ovvero a seguito di variazioni di bilancio, al Servizio Consegnatario, sottoscritto dalle parti. Con la redazione di tale verbale, l'immobile resterà affidato al

Consegnatario sino alla successiva nuova e formale riconsegna da parte dell'Ente ad altro soggetto.

4. Ogni Servizio che utilizzi per qualsiasi motivo un bene immobile in assenza dei formali provvedimenti di consegna, dovrà tempestivamente comunicarlo al Servizio Patrimonio.

5. Al di fuori della formale assegnazione è vietato l'utilizzo e la gestione anche di fatto del patrimonio da parte di chiunque.

6. I consegnatari, per ragioni di servizio ed in relazione all'ubicazione dei beni, possono affidarli a subconsegnatari, attraverso formale atto di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti.

7. I consegnatari e i subconsegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro consegnati, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi.

8. I consegnatari e i subconsegnatari devono inoltre comunicare agli uffici competenti eventuali problemi emergenti relativamente all'immobile e al suo uso.

9. In particolare ai consegnatari ed ai subconsegnatari degli immobili compete:

- sovrintendere alla custodia e allo stato di conservazione degli stessi;
- sovrintendere all'apertura e alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell'uso;
- richiedere direttamente l'intervento del competente Servizio Manutenzioni in caso di emergenza, e per lavori di riparazione o manutenzione quando questi competano al Comune;
- vigilare sull'uso corretto rispetto alla loro destinazione e alle finalità degli utilizzatori e in generale al rispetto dei contratti in essere;
- comunicare al Servizio Patrimonio ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento degli inventari;
- coinvolgere preventivamente il Servizio Patrimonio, in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato.
- **I fabbricati o porzioni di fabbricati soggetti ad interventi di ristrutturazione, ampliamento, recupero, restauro o più in generale di manutenzione straordinaria vengono affidati alla Ditta aggiudicataria dei lavori. Essa ne diventa consegnataria per tutto il periodo nel quale l'immobile è oggetto di dette opere e fino alla redazione del verbale di chiusura dei lavori e collaudo provvisorio, con rinvio alla disciplina dei capitolati d'onere.**
- **Il Servizio Manutenzioni avrà cura di comunicare al Servizio Patrimonio e Demanio i collaudi e i conti finali relativi agli interventi effettuati.**

10. I Consegnatari dei beni immobili sono tenuti a gestire direttamente i rapporti contrattuali, amministrativi e contabili (quali a mero titolo esemplificativo i canoni derivanti da locazioni) circa l'utilizzo del bene, ovvero al controllo delle eventuali irregolarità riscontrate relativamente all'uso dell'immobile in dotazione, anche quando questo sia affidato in locazione, comodato o concessione a terzi o a Sub-consegnatari.

11. Qualora si proceda all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione, la locazione o la concessione in uso di un immobile in consegna ad un servizio diverso dal Patrimonio, dovrà esserne preventivamente data comunicazione al Servizio Patrimonio affinché questo provveda a stimarne il prezzo di vendita o il canone di locazione o di concessione in uso.

12. Tale stima costituirà parte integrante del provvedimento con il quale si dispone l'alienazione, la locazione o la concessione in uso dell'immobile.

13.E' facoltà dei vari Dirigenti Consegdatari proporre al Consiglio Comunale la regolamentazione particolare e specifica per l'uso degli immobili a loro consegnati, nel rispetto delle norme vigenti e dei principi generali esplicitati nel presente regolamento, **previo parere del Servizio Patrimonio e Demanio.**

14. Il Servizio Patrimonio verifica lo stato dei beni dati in consegna e le relative operazioni poste in essere dai consegnatari, impartisce direttive e svolge ispezioni al fine di accertare la regolarità dell'attività dei consegnatari e comunica le eventuali irregolarità riscontrate al Dirigente del Servizio Bilancio e Contabilità ed al Segretario Generale.

15.In sede di prima applicazione del presente Regolamento e comunque in fase di prima consegna dell'immobile, ogni Servizio è tenuto ad eseguire una ricognizione, in contraddittorio con il Servizio Patrimonio, dei beni assegnati e redigere il relativo elenco.

16.Tutti i beni immobili comunali risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario comunale, predisposto ai sensi del D.Lgs. n. 267/00 e ss.mm.; l'iscrizione del bene nell'apposito elenco non ha valore costitutivo, ma solo ricognitivo della tipologia di appartenenza.

17.Nel caso ve ne fosse la necessità, il Servizio Patrimonio consegnerà formalmente con apposito atto gli immobili che non risultano mai stati formalmente consegnati dall'Amministrazione.

TITOLO II PROGRAMMAZIONE - COMPETENZE

ART.8 - PROGRAMMAZIONE – GENERALITÀ -

1.La programmazione degli atti di gestione del patrimonio comunale (dismissione, costituzione di diritti di godimento, valorizzazione dei beni comunali) tiene conto degli strumenti e delle competenze previste dalla Legge in relazione alle diverse tipologie di beni e dei diversi provvedimenti e contratti da attivare.

2.In tale ottica appare indispensabile l'analisi preliminare volta all'esatta individuazione del patrimonio di cui dispone l'Ente, in relazione al quale vanno sviluppati concetti quali "Redditività", "Ricerca del profitto", "Abbattimento dei Costi" onde pervenire alla definizione di dati oggettivi che, in quanto tali, hanno carattere dirimente per le scelte che il Comune deve compiere laddove procede alla riorganizzazione interna e al perseguimento del risparmio gestionale.

3.La pianificazione della valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente passa attraverso le seguenti azioni strategiche già previste dalle vigenti normative nonché negli strumenti di programmazione dell'Ente:

a) Aggiornamento annuale dell'inventario immobiliare di cui all'art.230 del TUEL (Atto di competenza del Consiglio Comunale) ;

b) Elaborazione del Piano delle Alienazioni immobiliari di cui al D.L. n°112/98, all'art.58, recante "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali, nel quale vanno inclusi tutti quegli immobili da alienare e quelli che risulteranno suscettibili di "valorizzazione", intendendosi per tale l'esercizio delle funzioni e la disciplina delle attività idonee ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso;

(Atto di competenza del Consiglio Comunale)

c) Piano triennale per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo dei "beni immobili ad uso abitativo o di servizio, con esclusione dei beni infrastrutturali.", di cui art. 2, commi 594 e seguenti, lett. C) della legge 24/12/2007 n. 244 (legge finanziaria 2008) (Atto di competenza della Giunta Municipale);

ART. 9 PROGRAMMAZIONE – PATRIMONIO DISPONIBILE

1. La ricognizione e programmazione del **patrimonio disponibile** suscettibile di dismissione o valorizzazione, avviene annualmente, su proposta della Giunta, con deliberazione del Consiglio Comunale, da allegare al bilancio di previsione, in conformità e con le modalità di cui all'art. 58 D.Lgs. n. 112/2008 e s.m.i., e con sue successive variazioni. In tale sede, previa apposita istruttoria e specifica motivazione, è possibile procedere, contestualmente e mediante iscrizione negli elenchi ivi previsti, alla declassificazione di beni patrimoniali indisponibili in beni patrimoniali disponibili in quanto non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

ART.10 PROGRAMMAZIONE - DEMANIO E PATRIMONIO INDISPONIBILE

1. La ricognizione e programmazione dei beni demaniali o patrimoniali indisponibili suscettibili di concessione o valorizzazione a favore di terzi avviene annualmente su proposta della Giunta, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera L) D.Lgs. n.267/2000, da adottarsi, ove possibile, nell'ambito della manovra di bilancio.

2. Sono fatte salve e, quindi, non necessitano di inserimento nella deliberazione consiliare di cui al comma 1, le ipotesi in cui le concessioni siano previste espressamente in altri atti fondamentali del Consiglio o ne costituiscano mera esecuzione o rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta.

TITOLO III TENUTA ED AGGIORNAMENTO INVENTARI

ART. 11 INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

1. Il Responsabile del Servizio Patrimonio, in conformità alle disposizioni di cui all'art.230 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento.

2.L'inventario generale è composto da:

- a. inventario dei beni demaniali;
- b. inventario dei beni patrimoniali indisponibili;
- c. inventario dei beni patrimoniali disponibili.

3.Consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, riportante le seguenti indicazioni:

- La denominazione, l'ubicazione, il codice identificativo, la consistenza, l'uso cui è destinato;
- I riferimenti catastali;

- I titoli di proprietà;
- La destinazione urbanistica laddove si tratti di terreni;
- Il valore iniziale e le eventuali successive variazioni;
- La cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con l'indicazione della tipologia e dell'importo;
- I vincoli (es. di bene di interesse storico/artistico);
- L'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
- Altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione e valorizzazione dei beni.

ART.12 COMPETENZE SPECIFICHE SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

1. Al Servizio Patrimonio e Demanio sono riconducibili sia le competenze generali della inventariazione dei beni immobili di proprietà dell'ente e dei diritti reali, sia quelle di supporto alle informazioni organizzate sulla ottimizzazione della redditività potenziale delle stesse immobilizzazioni al fine di supportare le decisioni degli Organi di Governo.

2. Il Servizio esercita le seguenti competenze:

- a) La tenuta generale dell'inventario per consistenza dei beni immobili di proprietà comunale e dei rapporti giuridici attivi e passivi ad essi relativi a seguito della distribuzione di informazione, tecniche ed a valore, di rilevazione provenienti dai servizi competenti ;
- b) La valorizzazione ai fini della gestione dell'inventario generale ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e disposizioni legislative vigenti a materia;
- c) L'aggiornamento annuale delle registrazioni dell'inventario generale beni immobili ex art. 230 del TUEL 267/2000 ss.mm.ii.;
- d) La classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali, anche ai sensi di codici per materia;
- e) La gestione dei beni da reddito, relativamente a quelli non gestiti direttamente da altri Servizi comunali;
- f) Cura degli aspetti generali a supporto delle decisioni degli Organi di Governo affinché il patrimonio venga utilizzato secondo criteri di economicità, redditività e uniformità
- g) Redazione Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 58 L.n°133/2008 e ss.mm.ii.;
- h) Predisposizioni atti amministrativi (bandi di gara, contratti, aste pubbliche, stime, frazionamenti, trascrizioni) per l'attuazione dei documenti di pianificazione del patrimonio comunale;
- i) Redazione piano triennale per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo: c) dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio , con esclusione dei beni infrastrutturali ex art. 2 comma 594 legge n°244/2007;
- j) Adempimenti ex art. 2 comma 222 legge finanziaria 2010 comunicazione al Dipartimento del Tesoro dati relativi all'anagrafe patrimoniale comunale;

ART.13 TRASMISSIONE DEGLI ATTI AL SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

1. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario generale beni immobili, ogni Servizio deve trasmettere adeguata nota informativa al Servizio Patrimonio di tutti gli atti e i provvedimenti che comportino costituzione, variazioni e/o modifiche, nonché estinzioni allo stato di consistenza del diritto giuridico patrimoniale dei beni immobili o che riguardino l'utilizzo o la destinazione di un bene immobile.

2. Le possibili causali di modificazione del patrimonio immobiliare sono civilisticamente evidenziate in ogni azione, atto o procedimento che induca a:

1. incrementi per sopravvenienza di nuovi cespiti;
2. diminuzione per dismissione dei cespiti;
3. variazioni dei cespiti esistenti a seconda della:
 - a) natura del bene,
 - b) sua consistenza,
 - c) agibilità e abitabilità,
 - d) destinazione d'uso di fatto o potenziale,
 - e) manutenzioni straordinarie,
 - f) responsabilità di consegna e/o custodia,
 - g) centro di costo di riferimento,
 - h) eventuali ipoteche gravanti sull'immobile,
 - i) condizioni giuridiche che in genere ne modificano il valore.

3. Costituiscono principali **causali di incremento** del patrimonio:

- a. contratto di compravendita;
- b. atti di cessione ai sensi delle convenzioni e/o norme urbanistiche;
- c. decreto d'esproprio per dichiarazione di pubblica utilità;
- d. sentenza di occupazione acquisitiva;
- e. acquisizione gratuita al patrimonio comunale per violazione di norma urbanistica;
- f. donazione;
- g. usucapione;
- h. trasferimento tra enti pubblici;
- i. decreto di trasferimento di proprietà e trasferimento ope legis;
- j. accessione o accessione invertita;
- k. acquisizione di diritto di superficie;
- l. acquisizione diritti reali in genere.

4. Costituiscono principali **causali di diminuzione** del patrimonio:

- a. alienazione di beni del patrimonio disponibile;
- b. alienazione di alloggi del patrimonio indisponibile ERP;
- c. estinzione di diritto di superficie;
- d. estinzione di diritti reali in genere;
- e. conferimento di beni ad aziende speciali, consortili o società partecipate quale capitale di dotazione;
- f. espropriazione da parte di altro Ente;
- g. cessione nuda proprietà;
- h. donazione;

- i. trasferimento;
- j. sentenza sfavorevole all'Amministrazione (usucapione, diritti d'uso, ecc...);
- k. costituzione di servitù passiva o di altri diritti reali.

5. Costituiscono principali **causali di variazione** del patrimonio:

- a. opere di manutenzione straordinaria, ampliamento e/o demolizione parziale o totale di fabbricati e altri beni immobili;
- b. realizzazione di fabbricati e altri beni immobili;
- c. realizzazione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria in esecuzione di obblighi previsti da norme o convenzioni urbanistiche, o atti ad esse assimilabili;
- d. variazioni di destinazione urbanistica di aree di proprietà comunale.

ART.14 TRASFERIMENTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Al fine di consentire la corretta volturazione a favore dell'Ente delle aree cedute con convenzionamento urbanistico o con permesso di costruire convenzionato, le ditte convenzionate devono provvedere al frazionamento delle aree. In particolare, negli interventi che prevedono cessione di aree censite come urbane o lastrici solari, e limitatamente alle aree di cessione, è fatto obbligo alla ditta di presentare le necessarie denunce al Catasto Fabbricati e produrne copia all'Amministrazione Comunale.

2. La consegna di tali elaborati dovrà avvenire:

- a) prima della formale firma della convenzione o altro atto equivalente, qualora la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipula della convenzione;
- b) prima dell'atto di trasferimento di aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora non sia avvenuta la cessione contestualmente alla firma della convenzione.

ART.15 MANUTENZIONE PATRIMONIO COMUNALE

1. Ai fini dell'aggiornamento inventariale si evidenzia che per manutenzione straordinaria, s'intendono in genere tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parte degli edifici, siano esse strutturali, impiantistiche, architettoniche in generale rifiniture, o per integrare servizi igienico-sanitari o impianti tecnologici particolari. In ogni caso per manutenzione straordinaria è da intendere ogni intervento in grado di variare il valore complessivo dell'immobile.

2. La programmazione degli interventi manutentivi annuali riparativi e/o programmati sul patrimonio amministrato è di competenza del Servizio Lavori pubblici -Manutenzioni

TITOLO IV

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO : LOCAZIONI E CONCESSIONI

ART. 16 – PRINCIPI GENERALI : ATTI DI DISPOSIZIONE

1. **I beni demaniali comunali**, stante tale particolare destinazione, 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. **I beni patrimoniali indisponibili** 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.

3. In caso di concessione amministrativa in senso stretto, si procede comunque, in via ordinaria e salvo motivata eccezione, all'approvazione e stipula di idoneo atto contrattuale accessivo (concessione-contratto), regolante i reciproci rapporti tra le parti.

4. **I beni patrimoniali disponibili** sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal 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.).

5. Sono, altresì, consentite le concessioni o locazioni di valorizzazione previste dall'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008 e s.m.i, come disciplinate dall'articolo 3-bis del D.L. 25/09/2001, n. 351 e s.m.i.

6. Il Comune può altresì affidare 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 (concessione, affitto, locazione, comodato ecc.), nei casi in cui tale facoltà sia espressamente prevista dal contratto principale.

7. La concessione in uso a terzi dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, non può mai comportare la cessione o rinuncia, anche parziale, del Comune dei propri diritti di supremazia, controllo, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela legale.

ART.17 BENI DEMANIO CULTURALE COMUNALE

1. Per le forme e modalità di concessione a terzi del demanio culturale comunale, si applicano gli articoli 57-bis, 106 e 107 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

2. Per gli altri interventi e forme di valorizzazione del demanio culturale comunale, si applica l'istituto della "sponsorizzazione" di cui all'art. 120 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i, secondo la disciplina e le modalità di cui all'art. 199-bis del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

3. Per la concessione dei beni di cui al presente articolo, è acquisita, ove prevista dal D.Lgs. n. 42/2004, la preventiva autorizzazione della competente Autorità statale di tutela.

ART.18 – CONCESSIONE DIRITTO SUPERFICIE

1. I beni comunali sono, altresì, concessi in diritto di superficie (diritto reale di godimento ai sensi dell'art. 952 e ss. codice civile) come segue:

a- per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili: esclusivamente nelle ipotesi e con le modalità previste dalle Leggi speciali che li riguardano, nel rispetto della riserva di legge prevista rispettivamente dagli artt. 823 e 828 codice civile;

b- per i beni patrimoniali disponibili: anche in mancanza di apposita disciplina legale.

2. La concessione a terzi del diritto di superficie sui beni di cui al comma 1, lettera b), avviene:

- in base alla programmazione generale di cui all'art. 58, comma 7, D.Lgs. n. 112/2008 e smi;
- allo scopo di realizzare opere di pubblico interesse o utilità ai sensi di Legge;
- per un periodo di tempo determinato, tale da non costituire una sostanziale alienazione del bene, commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa;
- nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante evidenza pubblica; altresì, ove ricorra il caso ed in quanto compatibile, ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

TITOLO V

GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI – CONCESSIONE

ART.19 - ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.

2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai principi richiamati all'art. 1.

3. L'Amministrazione effettua ogni anno una ricognizione dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile per la predisposizione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 133/2008, al fine di poter programmare l'utilizzazione e la gestione di tali beni secondo i principi generali contenuti nell'art.1 del presente regolamento.

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

5. Le concessioni si intendono sempre temporanee ed onerose, ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

6. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici territoriali e non, non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

ART.20 - ATTO DI CONCESSIONE

1. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:

- l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle planimetrie relative;

- gli obblighi del concessionario a pena di decadenza;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone e i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico

2. Tali diritti ed obblighi appena richiamati, sono contenuti nella convenzione accessiva all'atto di concessione sottoscritta dal concessionario, la cui mancata sottoscrizione comporta la decadenza dalla concessione stessa.

Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

ART.21 - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone ordinario di concessione è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa, 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;

2. Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi possono essere, eventualmente, stabiliti allo scopo.

3. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese d'inizio del provvedimento di concessione.

4. Il canone può essere stabilito in misura agevolata nei casi previsti nel presente Regolamento al Titolo VIII.

5. Nell'ipotesi di assenza o indisponibilità in organico di figure idonee alla valutazione estimativa, il Servizio che cura le procedure di concessione, provvede all'affidamento dell'incarico a soggetto esterno abilitato.

ART. 22 – CORRISPETTIVO - LAVORI "A SCOMPUTO"

1. A scomputo, totale o parziale, del canone o corrispettivo dovuto per l'utilizzo del bene comunale, il concessionario o locatario o affittuario, ove previsto può obbligarsi a realizzare lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione del bene concesso, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio /demanio comunale.

2. Si applicano, per analogia e per la parte compatibile, le modalità e le procedure di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 e smi e gli articoli 32, comma 1, lett. G), e 122, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006 e smi.

3. In ogni caso, l'Ufficio concedente verifica, con l'ausilio del competente Ufficio Tecnico, la effettiva e regolare realizzazione dei lavori oggetto di scomputo ed, in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte, procede al recupero, anche coattivo, delle somme dovute.

ART.23 - GARANZIE

1. L'atto di concessione prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario

degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di sei mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla durata della concessione e per un importo minimo pari a sei mensilità del canone.

2. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione di tali garanzie.

ART.24- DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di 6 anni a decorrere dal verbale di consegna dell'immobile, e non è prevista la possibilità di rinnovo.

2. Alla scadenza del periodo di concessione, l'Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per una nuova concessione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per una nuova procedura ad evidenza pubblica nell'ambito della quale sarà riconosciuto al precedente concessionario un diritto di insistenza a parità di condizioni offerte.

3. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008.

ART. 25 - DECADENZA E REVOCA

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, in caso di accertato inadempimento degli obblighi, stabiliti nell'atto di concessione, cui il concessionario non abbia ottemperato entro tre mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione, ed in particolare qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- a) mancato pagamento del canone, 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, è fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte dell'Amministrazione Comunale, ed 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, fatto 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 d'efficacia della revoca fino al termine della concessione.

4. L'importo di detto indennizzo sarà indicato in modo forfettario, fatta salva diversa ed espressa pattuizione delle parti.

ART.26 - DIRITTO DI RECESSO

1. Fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al concessionario di poter 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 canone per il periodo pregresso.

ART.27 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni di proprietà comunale devono prevedere a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- a) sottoscrizione della convenzione accessiva;
- b) pagamento del canone per l'utilizzo;
- c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'amministrazione comunale al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
- e) pagamento delle utenze;
- f) pagamento delle spese di gestione;
- g) stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;
- h) restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- i) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
- j) pagamento delle spese dell'atto di concessione;
- k) prestazione della cauzione o della fideiussione;
- l) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- m) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- n) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- o) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e ai suppellettili;
- p) rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;
- q) regolarità dei versamenti DURC.

ART. 28 – ALLOGGI DI SERVIZIO.

1. E' alloggio di servizio l'unità immobiliare o la sua porzione destinata ad abitazione di dipendente comunale preposto al servizio di custodia e vigilanza di un edificio di proprietà comunale.

2. Il rapporto giuridico intercorrente tra il pubblico dipendente cui sia stato attribuito un alloggio di servizio e l'Amministrazione Comunale è disciplinato da un provvedimento di concessione.

3. L'alloggio è concesso con canone forfettario al fine di agevolare lo svolgimento del servizio di custodia e di vigilanza, e pertanto il godimento dell'alloggio di servizio e gli obblighi conseguenti alla concessione del medesimo durano fino a che è sussistente il rapporto di lavoro da cui la concessione trae titolo e viene svolto il servizio di custodia e vigilanza.

4. Dal momento in cui cessa il rapporto, e l'Amministrazione intenda alienare l'immobile o disporne diversamente, inizia a decorrere un termine di 90 giorni per la liberazione dell'alloggio. Qualora invece, l'Amministrazione ritenga di voler continuare ad utilizzare l'immobile a fini abitativi, ove l'alloggio costituisca una unità immobiliare autonoma, può concederlo in locazione ai sensi della Legge 431/1998 tramite procedura di evidenza pubblica, previa offerta in diritto di opzione all'ex concessionario dell'alloggio di servizio, diritto che dovrà essere esercitato nel termine di trenta giorni dalla data di offerta. Ove invece l'alloggio non fosse strutturalmente indipendente in modo tale da costituire una unità immobiliare autonoma, l'Amministrazione può concederlo in locazione transitoria ai sensi della Legge 448/2001, applicando un canone non inferiore a quello previsto dall'art. 9, comma 3, della L. n.537/1993.

5. Le disposizioni del presente regolamento sono applicabili alle nuove concessioni degli alloggi di servizio. Per i rapporti giuridici sorti antecedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, si richiama quanto previsto dall'art. 55 c.8.

ART. 29 CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;

b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;

c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;

d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere

preventivamente validato dall'Amministrazione.

5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e succ. modif. ed integraz. né le norme sulla locazione.

6. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

TITOLO VI

GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI – LOCAZIONE

ART.30 - FORME DI CONCESSIONE IN USO A TERZI DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale settore (Legge 392/1978 e Legge 431/1998).

2. L'Amministrazione effettua ogni anno una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile per la predisposizione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" ai sensi e per gli effetti dell' art. 58 della Legge 133/2008, al fine di poter programmare l'utilizzazione e la gestione di tali beni secondo i principi generali contenuti nell'art.1 del presente regolamento.

ART.31 - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile e' commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile.

2. Il canone e' adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, riferito al mese di inizio della locazione ai sensi dell'art. 24 c.1 della Legge 392/1978.

3. In caso di locazione ad uso abitativo il canone può essere determinato in base al cosiddetto "canone concordato", cioè quello stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della Legge 431/1998 o comunque ad analoghe disposizioni di legge. Sarà la Giunta Comunale a decidere se applicare un canone di mercato o un canone concordato.

ART.32 - DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune, salvo quanto disposto dalla legge, è di durata massima di sei anni.

2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene, il quale si impegni al recupero e alla ristrutturazione del medesimo ai

sensi dell' art. 58 della Legge 133/2008.

3. I contratti di cui al presente regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge (art. 28 della Legge 392/1978 e art. 2 della Legge 431/1998)

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

ART.33 - RISOLUZIONE E RECESSO DEL CONTRATTO

1. Ai sensi della Legge 392/1978 e della Legge 431/1998, è in facoltà delle parti consentire 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. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

2. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 392/1978, 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 392/1978, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

ART.34 – GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è prevista, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, la prestazione di una cauzione di importo minimo pari a tre mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione e di importo minimo pari a tre mensilità del canone.

2. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione di tali garanzie.

ART.35 - BENI AD USO ABITATIVO

1. I beni ad uso abitativo facenti parte del patrimonio disponibile sono quelli che risultano nell'inventario aggiornato.

2. A tali alloggi si applica la disciplina contenuta nella Legge 431/1998, nonché, nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri atti regolamentali dell'Amministrazione.

3. Anche l'affidamento in locazione dei beni di cui al presente articolo avviene tramite procedura ad evidenza pubblica.

4. Rimangono esclusi dal presente regolamento gli immobili destinati all' Edilizia Residenziale Pubblica, i quali sono soggetti a specifica disciplina.

ART.36 GESTIONI CONDOMINIALI

1. Il Comune di Latina è condomino quando è proprietario di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.

2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile, dalle norme contenute nella normativa sulla comunione, nonché dagli artt. Dal 62 al 71 delle "Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie", di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 318.

3. La partecipazione all'assemblea condominiale per le spese straordinarie è assicurata,

compatibilmente con le esigenze di servizio, da funzionari amministrativi e/o tecnici all'uopo delegati dal Servizio che gestisce l'immobile.

4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore del rappresentante legale del condominio sono effettuati sulla base dei bilanci preventivi e consuntivi approvati dalle assemblee condominiali.

5. Il Servizio Manutenzioni e Urbanistica, qualora venga richiesta, fornirà l'assistenza tecnica, in caso di lavori straordinari eseguiti alle parti comuni di condomini in cui lo stesso detiene delle stesse una quota millesimale.

TITOLO VII SCELTA DEL CONTRAENTE NELLA CONCESSIONE E NELLA LOCAZIONE

ART.37 – SCELTA DEL CONTRAENTE

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale oggetto del presente regolamento si procede alla scelta del contraente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei secondo le norme di legge.

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

- è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- la gara non è andata deserta ma non vi sono state offerte ritenute appropriate da parte dell'Amministrazione;
- in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
- vi sia un diritto di prelazione.

3. Un diritto di prelazione si può avere nei seguenti casi:

a) quando un soggetto sia già concessionario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune e chiedi l'affidamento in concessione/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già oggetto della concessione/locazione;

b) quando un soggetto sia l'unico confinante o frontista con il bene oggetto della concessione/locazione ovvero qualora gli altri confinanti o frontisti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati;

c) nel caso di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;

d) nei casi di prelazione previsti da leggi speciali;

4. Per poter esercitare il diritto di prelazione è opportuno essere in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori, ed essere in possesso di un valido titolo di occupazione.

Il soggetto invitato ad esercitare il diritto di prelazione, dovrà esercitarlo nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva, non stabilisca un termine diverso.

5. Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto e il bene viene messo a gara liberamente.

6. L'Amministrazione Comunale, invece, qualora reputi che l'immobile possa essere soggetto

a particolari usi che possano essere soddisfatti da una limitata cerchia di soggetti, può ritenere conveniente ricorrere ad una gara a licitazione privata tra soggetti aventi determinati requisiti.

ART. 37 bis AREE MARGINALI

1. Con aree marginali si intendono quelle aree di proprietà comunale rimaste inutilizzate, **non utilizzabili e marginali rispetto alla pianificazione urbanistica**, di modeste dimensioni, massimo mq 500, che possono essere relitti agricoli non edificati, aree dismesse, terreni abbandonati, aree interstiziali irrisolte, aree libere all'interno della città, aree di bordo delle strade di ogni ordine e grado, aree da destinare ad usi diversi anche riferibili alla dotazione di servizi riguardanti condomini o singole abitazioni (sistemazione a verde, realizzazione posti auto ecc.), oppure ad attività di coltivazione per usi domestici o ricreativi.

2. Nel caso di richiesta di utilizzo da parte di un privato di un'area avente le caratteristiche di cui al comma 1, il Servizio Patrimonio procederà all'istruttoria della richiesta, di concerto con il Servizio Urbanistica, e, ove l'istruttoria si concluda con esito positivo, determinerà le condizioni di concessione/locazione dell'area.

3. Il Servizio Patrimonio renderà pubbliche le condizioni di affidamento tramite l'affissione dell'offerta nell'albo pretorio del Comune per 20 giorni, invitando tutti coloro che possono avervi interesse (frontisti, confinanti) a presentare, entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione, una richiesta di utilizzo.

4. Qualora nel termine di cui al comma 3, non venga presentata altra richiesta l'area verrà assegnata al primo richiedente alle condizioni stabilite dal Servizio Patrimonio. Ove invece vengano presentate una o più richieste concorrenti, il Servizio Patrimonio procederà all'affidamento attraverso una licitazione privata.

5. Nell'assegnazione verrà data la precedenza al proprietario o ai proprietari delle aree confinanti.

6. L'assegnatario dell'area marginale sottoscriverà con il Servizio Patrimonio un contratto di locazione, o un contratto accessivo alla concessione e si impegnerà con esso a rispettare gli obblighi previsti in tale contratto ai sensi della disciplina contenuta nel presente regolamento.

7. Le aree marginali (relitti stradali, superfici intercluse, ecc.) che non figurano tra le aree a verde pubblico, a parcheggio o a standard e che non superano per estensione i 1.000 (mille) metri quadrati e che saranno individuate di volta in volta dal Servizio Patrimonio, di concerto con il Servizio Urbanistica, anche con lo strumento dell'avviso pubblico, potranno essere inserite nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ed alienate secondo le disposizioni del presente Regolamento.

8. Dette aree dovranno rientrare tra le seguenti tipologie:

a) relitti stradali, intesi come ex sedi stradali abbandonate per la rettifica o lo spostamento di sedi viabili;

b) sedi stradali intercluse, intese come tratti finali a servizio di fabbricati unifamiliari o condominiali, vicoli ciechi che non hanno alcuna previsione di collegamenti con altra viabilità e situazioni analoghe che saranno individuate dal Servizio Patrimonio, previa istruttoria congiunta con i Settori Urbanistica e Lavori Pubblici;

c) lotti interclusi;

d) altre aree che l'Amministrazione dovesse ritenere inutili e non funzionali al soddisfacimento degli standard a verde, parcheggio e viabilità.

TITOLO VIII
-IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO,
DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

ART.38 DESTINAZIONE BENI PER FINALITÀ SOCIALI O DI PUBBLICA UTILITÀ

1.L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del "terzo settore", ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale, nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della Costituzione.

2.Riconosce il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato come espressione di partecipazione, solidarietà, pluralismo e crescita civile, ne promuove lo sviluppo e ne favorisce l'apporto originale per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente.

3.Con gli articoli che seguono l'Amministrazione intende:

a) razionalizzare l' utilizzazione degli immobili comunali;

b) temperare le esigenze di rendimento delle concessioni immobiliari con quello di sostenere l'attività di Associazioni e altre forme organizzative che perseguono scopi di rilevante utilità sociale o caratterizzate da fini istituzionali rientranti fra quelli perseguiti dal Comune e ritenuti meritevoli di tutela e promozione. A tal fine, per ogni immobile concesso, verrà calcolato il valore locativo di mercato di cui all'art. 5 e, nel contempo, verrà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività istituzionale delle associazioni fornisce al Comune; vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone concessorio;

c) favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:

- ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali;

- favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

4.Nei casi previsti, gli atti di programmazione e di gestione di cui al Titolo II del presente Regolamento possono stabilire la concessione (con le forme ivi previste) dei beni comunali per la loro utilizzazione per finalità sociali o di pubblica utilità.

5.Tale destinazione può riguardare sia i beni demaniali che patrimoniali, nel rispetto, però, dei vincoli di destinazione previsti dalla Legge.

ART.39 – SOGGETTI AFFIDATARI

1. I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per finalità sociali o di pubblica utilità, sono:

a) Enti Pubblici;

b) 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;

c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;

e) Cooperative sociali e Associazioni di volontariato;

f) Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

ART.40 - CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.

1. Gli affidatari degli immobili di cui al presente titolo vengono scelti mediante procedura di evidenza pubblica aperta a tutti i coloro che posseggono i requisiti richiesti e previa pubblicazione di apposito bando.

2. Si applica il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto (riferito al canone o corrispettivo da versare al Comune) o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base a motivata decisione in sede di determina a contrattare.

3. E' consentito procedere a procedura negoziata diretta, in una delle seguenti tassative ipotesi:

a) qualora sia andata deserta o non aggiudicata la procedura ad evidenza pubblica effettuata;

b) qualora, un soggetto già concessionario di un bene immobile comunale chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione e previa pubblicazione di idoneo avviso informativo, nessuno manifesti interesse alla concessione;

4. Nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa, i criteri per la scelta dell'affidatario si baseranno sui seguenti elementi minimi elencati in ordine di importanza, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:

a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;

b) finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale in linea con i programmi e gli obiettivi dell'amministrazione comunale;

c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente privilegiando le realtà associative di volontariato espressione del territorio e con minore capacità economica.

5. Le domande di partecipazione alla selezione o le richieste di utilizzo devono contenere almeno:

a) statuto sociale;

b) ultimo bilancio approvato;

c) elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);

d) elementi utili alla verifica dell'attività programmata (programma di attività, almeno biennale, con dettagliata descrizione degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione e della previsione dei cittadini coinvolti);

e) l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'Amministrazione Comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà comunale;

f) l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati;

g) le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;

h) l'indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter

realizzare l'attività programmata;

i) l'indicazione dell'entità finanziaria annuale disponibile per l'eventuale canone di concessione dei beni immobili e l'eventuale riduzione richiesta;

l) nel caso di cooperative sociali autodichiarazione attestante l'iscrizione all'apposito Albo

m) ogni altro elemento utile a qualificare l'attività (nel caso di richiesta di utilizzo);

n) ogni altro elemento richiesto dal bando/avviso pubblico (nel caso di selezione).

ART.41 - RIDUZIONE DEL CANONE

1. Con riferimento agli immobili di cui al presente Titolo è possibile la riduzione del canone o corrispettivo previamente determinato con le modalità indicate come segue:

a) riduzione di una percentuale variabile **sino al 60 %** per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale, socio-sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, dipendenze, patologie gravi, gravi disagi sociali e patologie connesse, terza età ;

b) riduzione di una percentuale variabile **sino al 40 %**, per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale e aggregativo nonché le associazioni ex combattentistiche.

2. Le riduzioni effettive del canone sono stabilite in base ai seguenti criteri:

a) l'ubicazione e consistenza dell'immobile;

b) lo stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;

c) la durata della concessione o locazione;

d) le particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.

3. Le riduzioni di cui al comma precedente sono stabilite preventivamente all'avvio delle necessarie procedure, anche negoziate, o in sede di programmazione di cui al Titolo II del presente Regolamento o, successivamente, con apposita deliberazione della Giunta Comunale congruamente motivata in relazione alle esigenze ed alle finalità perseguite ed ai criteri succitati di cui dovrà essere data comunicazione al Consiglio Comunale.

4. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti Servizi.

5. A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

6. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura degli uffici cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero.

ART. 42 COMODATO GRATUITO

1. Il comodato gratuito è consentito esclusivamente nelle seguenti ipotesi:

a) a favore di soggetti operanti nel cd. "terzo settore" (come sopra individuati) che si convenzionino, a seguito delle necessarie procedure, con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse

pubblico e /o di carattere istituzionale, e/o strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta, in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale;

b) a favore di enti pubblici non economici, anche territoriali (regioni, province, comuni e loro associazioni o articolazioni), nell'ambito di accordi di programma o altri accordi ex art. 15 L. n. 241/1990 finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e /o di carattere istituzionale, e/o strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali.

2. La concessione in comodato gratuito di cui al comma precedente è deliberata, con congrua e specifica motivazione, esclusivamente dalla Giunta Municipale previo parere della Competente Commissione consiliare Bilancio e Patrimonio.

TITOLO IX ALIAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

ART. 43 FINALITÀ E PRINCIPI

1. Il presente Titolo disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.

2. Le seguenti disposizioni sono adottate ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, 2° comma, della Legge n.127/97, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

3. Con tale regolamentazione si intende assicurare trasparenza e adeguate forme di pubblicità per le procedure di alienazione del patrimonio di proprietà del Comune, utilizzando sistemi che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.

Qualora emergano esigenze superiori di tutela di interessi pubblici o di privilegio della destinazione dell'uso a favore della collettività, dei beni in vendita, anche attraverso manifestazioni di interesse all'acquisto espresse da altri Enti o organismi pubblici, l'Amministrazione può, con atto motivato, revocare le procedure di vendita, e pubblicare apposito avviso.

ART.44 PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Il Consiglio Comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008.

A tal fine la Giunta comunale presenta al Consiglio comunale, per l'approvazione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati beni immobili e complessi immobiliari non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'amministrazione comunale, suscettibili di valorizzazione e di dismissione.

2. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione; il piano deve essere coordinato con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.

3. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

4. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

5. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

ART.45 VALIDITÀ E INTEGRAZIONI DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI.

1. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio comunale, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

2. Sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate dal Consiglio comunale.

ART.46 LA PERIZIA ESTIMATIVA

1. Il prezzo dell'immobile posto alla base d'asta non può essere inferiore al valore di stima determinato da perizia estimativa redatta da personale tecnico interno all'Amministrazione o da professionista esterno formalmente incaricato dal Servizio Patrimonio.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, possibilmente, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della migliore procedura di alienazione.

3. Verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.

5. Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per i bandi/avviso, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta.

ART. 47 AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

1. Le stime hanno validità di due anni, decorsi i quali, il loro valore verrà aggiornato annualmente, a cura del Servizio Patrimonio, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente, salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento, dovuti a norme e leggi nel frattempo intervenute.

ART. 48 SISTEMI DI ALIENAZIONE

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

2. La procedura di dismissione, vista la perizia di stima, può essere subordinata ad un preliminare avviso di manifestazione di interesse, che fornisca informazioni sull'andamento del mercato del bene al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione.

3. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, secondo il procedimento a cura della Direzione dei beni tutelati, Soprintendenza dei beni architettonici, patrimonio storico artistico (Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004 art. 55 e 56).

L'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante ricorso ad:

- 1) asta pubblica
- 2) trattativa privata
- 3) trattativa diretta.

ART.49 ASTA PUBBLICA

1. Si procede ordinariamente all'alienazione degli immobili mediante asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

2. Il ricorso a detto sistema è obbligatorio quando il valore di stima del bene è pari, o superiore ad €.90.000,00.

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

4. L'avviso deve indicare:

A) la determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;

B) le modalità di svolgimento dell'asta, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;

C) il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;

D) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";

E) le modalità di aggiudicazione, e, nel caso, la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;

F) la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);

G) l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

ART.50 PUBBLICITA'

1.L'Avviso di gara è reso noto mediante pubblicazione del testo integrale all'Albo pretorio, sul sito internet del Comune, nonché, per estratto su almeno un quotidiano a tiratura locale.

2.Possono essere previste pubblicazioni su periodici o riviste specializzate in materie di appalti e/o compravendita immobiliare e possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni da alienare.

3.Quando il valore dell'Asta, per singolo bene o per somma di singoli beni, è pari o superiore a Euro 500.000,00 la pubblicazione è fatta su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

4. Dell'esito della gare, anche in caso di asta deserta è data informazione e notizia mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.

ART.51 GARANZIE

1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

3. La cauzione può essere costituita in uno dei seguenti modi:

- versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale.
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Latina;
- fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. n. 375/1936 e successive modificazioni ed integrazioni;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La fideiussione bancaria o assicurativa deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D.Lgs 385/93.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione della gara.

5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

ART. 52 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, si riunisce la Commissione gara composta di regola dal Responsabile del Servizio Patrimonio, in qualità di Presidente, e da altri 2 componenti oltre uno con funzioni di segretario verbalizzante, per procedere all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammettere gli offerenti all'asta.

2. La Commissione procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile secondo le procedure di gara indicate nel bando/Avviso.

3. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

4. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione

l'aggiudicazione definitiva è condizionata oltretutto dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui al successivo articolo 54.

5. Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente e da tale invio decorrono i termini di legge entro cui procedere alla stipula del relativo contratto.

6. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto.

ART. 53 DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Ai titolari del diritto di prelazione, riconosciuto ai sensi di legge, viene notificata, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, la miglior offerta formulata in seguito all'esperimento dell'asta pubblica, unitamente all'invito ad esercitare per iscritto la prelazione, al prezzo indicato, entro e non oltre il termine perentorio di trenta (30) giorni dal ricevimento della notifica, pena la decadenza del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.

2. Nel caso l'asta pubblica vada deserta, il bene verrà comunque offerto in vendita al titolare del diritto di prelazione al prezzo posto a base di gara. La prelazione dovrà essere esercitata nei termini e con le modalità di cui sopra.

3. L'esercizio del diritto di prelazione è escluso laddove sussistano contenziosi con l'Amministrazione comunale, o il rapporto contrattuale non sia correttamente instaurato o si rilevino morosità non sanate.

ART. 54 SOPRAVENUTA IMPOSSIBILITÀ A CONTRARRE

1. Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dalla aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione è vincolata dal momento della stipula del contratto.

2. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

ART. 55 ASTA DESERTA

1. Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si potrà procedere:

a bandire una 2° asta pubblica, con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del 10 %, rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

2. Qualora anche la 2° procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere a trattativa privata o diretta.

ART. 56 TRATTATIVA PRIVATA

1. Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima fino ad un massimo del 10% e siano note manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o categorie di soggetti interessati.

2. Al di fuori di tale ipotesi il ricorso alla trattativa privata è ammesso qualora il valore di

stima del bene sia inferiore a € 90.000,00 e concorrano le seguenti ipotesi:

A) Siano note manifestazioni di interesse all'acquisizione di immobili per i quali siano prevedibili e quindi siano stati preventivati e periziati consistenti interventi di manutenzione, nonché nel caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;

B) Sia ravvisabile nella tipologia del bene un interesse riservato a soggetti già definiti o definibili, o a categorie di soggetti facilmente individuabili (frontisti,confinanti ecc.)

3.La lettera d'invito a partecipare alla trattativa privata deve contenere :

A) la determinazione dirigenziale di indizione della trattativa privata;

B) le modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;

C) il 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;

D) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";

E) le modalità di aggiudicazione, e nel caso la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;

F) la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);

G) l'indicazione del responsabile del procedimento.

ART. 57 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA

1. Nel giorno, ora e sede indicati nella lettera d'invito, in seduta pubblica, la Commissione di gara presieduta dal Responsabile del Servizio Patrimonio, affiancato da altri 2 componenti oltre uno con funzioni di segretario verbalizzante, procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammette gli offerenti alla gara.

2. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente secondo le procedure indicate nell'avviso.

3. Con determinazione dirigenziale, si dispone l'aggiudicazione definitiva, previa verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario.

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

5. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art.54.

6. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso , determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto.

ART. 58 TRATTATIVA DIRETTA

1. Il ricorso alla trattativa diretta è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima, fino ad un massimo del 10 % e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto.

2. Inoltre il ricorso alla trattativa diretta è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore a € 50.000,00.

3. Al di fuori di tali ipotesi è ammesso ricorso alla trattativa diretta nel caso di:

A) alienazione dei relitti di terreno di dimensioni limitate che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile.

B) beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi

ART. 59 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA DIRETTA

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, il Servizio Patrimonio procederà con la richiesta di presentazione dell'offerta, che dovrà contenere:

A) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;

B) 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;

C) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";

D) le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo, che viene fissata nella misura del 50% del prezzo di vendita, e le modalità di pagamento del prezzo definitivo;

E) 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, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, 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 oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art. 54.

7. Disposta la vendita, d'ufficio si procederà alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul sito Internet dell'Ente.

ART. 60 PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata di beni immobili patrimoniali disponibili con Enti e privati. La permuta deve essere approvata con delibera consiliare in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

2. In ogni caso, salva l'equivalenza del valore economico di stima dei beni oggetto di permuta, sarà necessario valutare l'eventuale pagamento di una somma di denaro a conguaglio, in caso di disparità del valore del bene oggetto di permuta.

3. Nella proposta di permuta dovranno indicarsi:

A) I beni immobili offerti in permuta, con indicazione del prezzo di stima, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni.

B) Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme".

C) L'indicazione del responsabile del procedimento.

ART. 61 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con la stipula del contratto per il tramite di un notaio, l'aggiudicatario, dovrà farsi carico di tutte le spese contrattuali ed erariali.

2. Il contratto potrà, anche essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, in qualità di ufficiale rogante. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di rogito, prima della stipulazione del contratto.

3. Entro tre mesi dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà con la formalizzazione dell'atto di trasferimento di proprietà.

4. Il prezzo di acquisto deve essere pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

5. La cauzione, presentata in sede di offerta, sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

TITOLO X DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 62 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.

2. Gli atti di concessione e i contratti di locazione o di altro tipo perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento. I concessionari ed i conduttori o gli utilizzatori anche di fatto possono comunque chiedere, entro novanta

giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, la regolarizzazione dell'atto nel rispetto dei principi generali in esso contenuti. La richiesta non è comunque vincolante per l'Amministrazione.

3. Le disposizioni relative alla determinazione del canone d'uso si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data non siano stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero di altro tipo.

ART.63 NORME FINALI

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni delle richiamate normative vigenti, in quanto applicabili.

2. Il presente Regolamento è automaticamente modificato o integrato qualora le norme legislative sono modificate o integrate.

3. E' abrogata ogni altra norma regolamentare incompatibile con le disposizioni del presente regolamento.

ART.64 ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 gg. dalla pubblicazione all'Albo Pretorio.