

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE**

(ART. 12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N.127)

PARTE I

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Finalità del regolamento

Il presente Regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 comma secondo della legge 15 maggio 1997 n. 127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.

Si considerano tali:

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

Art. 2 – Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 – Principi

L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori, e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento, ed i tempi per la loro realizzazione; a tal fine l'amministrazione si dota di un piano per la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nel bilancio annuale e pluriennale.

In occasione delle consultazioni con la popolazione, associazioni sindacali, di categoria, ecc. l'Amministrazione rende noti i suoi programmi con particolare riferimento alla dismissione dei beni del proprio patrimonio immobiliare.

Le proposte suddette possono inoltre essere pubblicizzate mediante inserzione su giornali dell'ente, affissione nelle bacheche, ecc.

Art. 4 – La valutazione dei beni

I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati, nella fase di cui all'articolo precedente, al prezzo di mercato determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A fronte di particolari peculiarità e/o complessità specificatamente dimostrate, è possibile conferire apposito incarico ad un professionista esterno per la stima dei beni.

Qualora non riesca ad effettuare la valutazione ai sensi dei precedenti commi, i beni possono essere valutati in base ai valori monetari risultanti dall'inventario comunale, eventualmente rivalutati in base agli indici ISTAT.

Per il valore da attribuire agli alloggi di E.R.P., si osservano le disposizioni della legge n. 560 del 1993.

I beni alienati oggetto del presente Regolamento verranno cancellati dall'Inventario Comunale in fase di aggiornamento annuale.

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5 – Individuazione del soggetto responsabile

Qualora non sia stato individuato dal regolamento di organizzazione dell'ente, il Sindaco provvede ad indicare il responsabile del procedimento nel soggetto preposto all'ufficio/servizio/struttura, ed a fissare i termini entro i quali sarà emanato dal Responsabile incaricato, il bando di gara.

Nel computo dei termini va tenuto conto dei tempi di valutazione del valore dell'immobile da alienare, nonché della approvazione di eventuali frazionamenti catastali.

Art. 6 – Compiti ed attribuzioni

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

Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio. Il responsabile può richiedere che si affidi a tecnici esterni l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 7 – Elementi per l'identificazione

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari i seguenti dati:

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

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

Art. 8 – Ulteriori elementi

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

5. FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 9 – Individuazione

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

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

- asta pubblica con il sistema di cui alla lettera b) dell'art. 73 del regolamento (R.D. n. 827);
- asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) dell'art. 73 del regolamento medesimo;
- licitazione privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo massimo o minimo prestabilito ed indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;
- licitazione privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

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

Trattativa privata da utilizzare nei casi di:

- beni di modesta entità;
- diserzione di gare precedenti;
- urgenza di effettuare la vendita per la necessità oggettiva di realizzare l'intervento connesso.

Nel caso di adozione di questo metodo, comunque la trattativa si deve svolgere, ove possibile, tra un congruo numero di concorrenti comunque non inferiore a TRE, salvo a perfezionare in modo migliorativo la trattativa medesima con colui o coloro che hanno presentato l'offerta più conveniente. Si procede altresì a trattativa privata qualora, trattandosi di fondi interclusi è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.

E' sempre ammessa la trattativa privata in caso di cessione a favore di altro ente pubblico o società partecipata a prevalente capitale pubblico locale, fondazioni, associazioni, onlus ed enti ecclesiastici.

Art. 9 bis – Accelerazione della dismissione del patrimonio disponibile.

Al fine di favorire la dismissione del patrimonio comunale disponibile, chiunque, sia interessato all'acquisto di detti beni, semprechè non si trovi nelle situazioni di incapacità a contrattare, può depositare al protocollo dell'ente proposta irrevocabile di acquisto.

La proposta non vincola l'amministrazione. Ricevuta la proposta, il Consiglio comunale si pronuncia sulla dismissione.

Quindi l'ufficio provvede a norma dell'art. 4 del presente regolamento alla valutazione del bene. Successivamente, a mezzo di apposito avviso, da pubblicarsi nei modi e nelle forme previste dall'art. 11 del presente regolamento, l'Amministrazione provvede a rendere nota la manifestazione di interesse all'acquisto. Qualora entro il 15gg. dalla pubblicazione non pervengano al protocollo dell'ente manifestazioni di interesse da parte di altri soggetti, l'amministrazione provvede alla vendita a favore del proponente. Qualora invece nel termine indicato pervengano al protocollo dell'ente manifestazioni di interesse all'acquisto da parte di altri soggetti, l'Amministrazione provvede a mezzo licitazione privata, invitando il proponente e tutti coloro abbiano manifestato interesse, ponendo a base d'asta il valore di perizia, e l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del soggetto che avrà offerto il maggior rialzo rispetto al prezzo a base d'asta.

Art. 9 ter – Alienazione di aree ricadente in ambiti di trasformazione.

Per le aree di proprietà comunale ricadenti in ambiti di trasformazione, individuati come tali dal Piano di Governo del Territorio, allorchè l'ente non ravvisi alcun interesse a partecipare con i privati alla realizzazione delle previsioni edificatorie, è possibile, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni di piano, procedere a trattativa privata.

In tal caso, qualora la proprietà delle aree residue del comparto sia riferibile ad un soggetto che già possieda la maggioranza assoluta della superficie catastale dell'intero ambito di trasformazione si procederà mediante trattativa privata con il medesimo; diversamente si procederà mediante trattativa privata con tutti i proprietari, salvo che da parte degli stessi non venga manifestata la volontà dell'acquisto in forma congiunta, nelle quote dagli stessi specificate. Qualora nessuno dei lottizzanti sia interessato all'acquisto si procederà mediante asta pubblica o licitazione privata.

Il prezzo di vendita dei beni di cui al presente articolo, è determinato con perizia estimativa, redatta ai sensi dell'art. 4 che precede.

Art. 10 – Provvedimenti connessi

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

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

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

Art. 11 – Le forme della pubblicità

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

Le aste e le licitazioni sono pubblicate:

- a) all'albo pretorio e sul sito internet dell'amministrazione comunale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 500.000;
- b) all'Albo Pretorio, sul sito internet dell'amministrazione comunale, e per estratto sul B.U.R.L. e su un quotidiano a diffusione locale, per alienazione di valore compreso tra € 500.000 ed € 5.000.000;
- c) all'Albo Pretorio, sul sito internet dell'amministrazione comunale, per estratto su un quotidiano a diffusione locale e due quotidiani a diffusione nazionale, sul B.U.R.L. e sulla G.U.R.I., per alienazione di beni il cui valore sia superiore ad € 5.000.000.

Ulteriori forme di pubblicità, in ragione delle caratteristiche del bene e della sua destinazione, possono essere individuate in sede di determinazione a contrattare.

6. PROCEDURA DI VENDITA

Art. 12 – Elementi del bando di gara

Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:

- quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;

- quelli per la presentazione della domanda di partecipazione in caso di licitazione, e quelli entro i quali saranno spediti gli inviti, anch'essi con l'indicazione di cui al punto precedente.

Tutti i termini suddetti sono perentori.

Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
- In caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;
- Qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

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

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

Art. 13 – Esclusione dalla partecipazione alle gare

Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:

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

Art. 14 – Fase di preselezione

La presente fase è relativa alle procedure di vendita con il sistema della licitazione privata. I termini per presentare le domande di partecipazione sono generalmente fissati in giorni **DIECI**.

Poiché è interesse dell'ente quello di ottenere un'ampia concorrenza, è consentito invitare il soggetto a fornire chiarimenti entro un termine perentorio in ordine al contenuto della dichiarazione o dei certificati presentati.

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

Le sedute in cui si esaminano le offerte sono pubbliche e sono autorizzati a presenziare i concorrenti o persone da essi espressamente delegate in maniera formale; i partecipanti, in

sede di gara, possono prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dalla commissione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo, come risulta da protocollo dell'ente. Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri. Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida quella più conveniente per l'amministrazione.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta il Presidente può procedere nel modo seguente: effettua l'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, apre le buste contenenti le offerte, legge queste ultime a voce alta e verifica per l'offerta più vantaggiosa la corrispondenza e regolarità dei documenti richiesti dal bando e/o dalla lettera, in caso positivo aggiudica provvisoriamente la gara; in caso rilevi difformità non sanabili, procede all'esame dei documenti a corredo della offerta immediatamente inferiore e così di seguito.

In alternativa può esaminare preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti e quindi aprire le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi.

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

Art. 16 - L'offerta nella trattativa privata

La presente procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare, ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.

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

La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

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

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

Art. 17 – Permuta

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

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

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

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

7. LA COMMISSIONE DI GARA

Art. 18 – Composizione

La commissione di gara è composta da n. **TRE** membri ed è nominata con provvedimento del responsabile dell'Amministrazione, salvo che non sia diversamente stabilito nello Statuto o nel regolamento dei contratti, tra soggetti qualificati. Uno o più membri possono essere scelti all'esterno dell'Amministrazione qualora non siano presenti nella struttura organizzativa funzionari con adeguata competenza e professionalità. In questo caso il provvedimento deve essere adeguatamente motivato.

Art. 19 – Funzionamento

La commissione di gara agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le notizie richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

I componenti della commissione sono tenuti al segreto di ufficio.

Art. 20 – Compenso

Può essere prevista l'attribuzione di un compenso ai componenti esterni la commissione di gara.

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

8. PUBBLICITA' DEGLI ESITI DI GARA

Art. 21 – Forme

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato dall'albo dell'ente e sui quotidiani nei quali è stato pubblicato il bando.

Possono comunque essere individuate altre forme più o meno estese di informazione dell'esito della gara.

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

PARTE II

LA GESTIONE DEI BENI LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

1. LA GESTIONE DEI BENI

Art. 22 – Principi

Nell'attività di gestione dei beni del demanio e del patrimonio l'ente si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione mediante valutazioni che consentono di avvicinare il più possibile i costi ai ricavi.

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

Gli uffici medesimi procedono inoltre:

1) ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:

- a) situazioni nelle quali beni risultino affidati senza titolo;
- b) beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;
- c) beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto.

2) all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

Art. 23 – L'attività gestionale

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

L'attività gestionale che presuppone:

- il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;
- l'individuazione del loro stato di conservazione;

- la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione;
- è affidata alla struttura apposita dell'Ufficio tecnico dell'ente.

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

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

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

2. LA CONCESSIONE

Art. 24 – Principi

L'amministrazione nel dare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
- esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Art. 25 – Forme di controllo

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'articolo precedente costituiscano anche principi che ispirano lo sviluppo e l'andamento del rapporto concessorio, e per controllare il rispetto, in generale, delle condizioni di concessione, l'Amministrazione dispone attraverso gli uffici dell'ente opportune verifiche, nonché indagini sull'utenza finalizzate ad accertare il grado di soddisfacimento del servizio ed acquisire suggerimenti e consigli per il suo miglioramento. A seconda delle dimensioni dell'indagine l'ente può ricorrere anche a soggetti esterni che provvedono all'elaborazione dei dati ottenuti.

Art. 26 – Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura:

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

Art. 27 – Concessioni stradali

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

- 1) l'ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria;
- 2) l'impegno del richiedente ad assicurare il ripristino della sede stradale e delle relative pertinenze interessate all'intervento;
- 3) la cauzione a garanzia della corretta esecuzione dei lavori fissata dall'ufficio tecnico in relazione alle dimensioni degli stessi;

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

Art. 28 – Concessione su iniziativa dell'ente

L'Amministrazione con delibera del consiglio può stabilire di gestire beni del demanio e del patrimonio indisponibile nella forma della concessione amministrativa.

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

Questo dovrà quantomeno contenere:

- a) l'individuazione dei limiti fisici del bene oggetto di concessione;
- b) le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;
- c) la durata del rapporto;
- d) le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri con particolare riferimento all'uso del bene, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti, ecc.;
- e) il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
- f) gli oneri a carico dell'ente concedente;
- g) i casi di risoluzione anticipata del rapporto con particolare riferimento ai motivi di pubblico interesse e di inadempimento del concessionario e le modalità per attivare la relativa procedura;
- h) la valutazione sul rapporto di eventuali cambiamenti della struttura societaria del concessionario;
- i) qualora sia previsto un corrispettivo da parte dell'utente (biglietto), per la fruizione del bene, il contratto potrà prevedere la partecipazione dell'ente alla sua determinazione;
- j) le modalità ed i tempi di aggiornamento del canone;
- k) la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi.

Art. 29 – Immobili concessi per fini sociali

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

Possono considerarsi sociali le attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche. Possono inoltre assimilarsi quelle dei partiti politici e dei sindacati.

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

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

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

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

Il relativo contratto dovrà comunque contenere tutti gli elementi indicati dall'articolo 28, con esclusione di quelli riportati alle lettere i) e j).

Art. 30 – La determinazione del canone

Il canone deve avere il fine:

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

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

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

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

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

Art. 31 – Individuazione del concessionario

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

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

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

- a) esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;
- b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:
 - miglioramento del prezzo a base di gara;
 - esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);
 - valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Art. 32 – Il diritto d'insistenza

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

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

Art. 33 – Concessione a richiesta di privati

Rientrano nell'ipotesi considerata i casi in cui il privato chiede di usufruire di un servizio pubblico (allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree o loculi cimiteriali). L'accoglimento della richiesta è subordinato ad una indagine circa la potenzialità del servizio di soddisfare ulteriori utenze o richieste. La procedura istruttoria, le condizioni di concessione ed i criteri di determinazione dei canoni sono rimessi all'apposito regolamento.

Art. 34 – Disposizioni generali

Le occupazioni di suolo pubblico, ovvero privato purchè gravato da servitù di pubblico passaggio, nonché lo spazio ad esso sovrastante, sono soggette a specifica autorizzazione o concessione comunale, rilasciata dal competente Funzionario Responsabile del Comune, su richiesta dell'interessato.

Le occupazioni realizzate senza la prevista concessione od autorizzazione sono considerate abusive e gli autori della violazione sono soggetti, oltre che al pagamento del canone di concessione, alle sanzioni previste nell'apposito regolamento.

3.LA LOCAZIONE DEI BENI DI PATRIMONIO

Art. 35 – Elementi generali

La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 e dell'art. 11 del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, convertito nella legge 8 agosto 1992 n. 359.

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

Individua pertanto:

- a) gli alloggi destinati ad uso abitativo;
- b) gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi ecc.)

Art. 36 – Elementi generali alle locazioni

L'Amministrazione procederà all'assegnazione degli alloggi nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti in materia secondo il criterio di priorità stabilito dalla graduatoria integrata annualmente.

L'assegnazione, oltre i criteri di precedenza stabiliti dai punteggi, dovrà tener conto anche della determinazione del nucleo familiare affinché vengano rispettati i principi di adeguatezza dell'alloggio da assegnarsi.