

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI**

**PARTE SECONDA
CONCESSIONI, LOCAZIONI E
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI**

PARTE II - CONCESSIONI, LOCAZIONI E COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

TITOLO I - DISCIPLINA DELLA ALIENAZIONE ED ACQUISIZIONE IMMOBILIARE

CAPO I – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 71 - Principi generali, obiettivi, ambito di applicazione

Art. 72 – Alienazioni immobiliari

Art. 73 - Consultazione preliminare di mercato

Art. 74 - Alienazione mediante asta pubblica

Art. 75 - Alienazione mediante procedura negoziata

Art. 76 - Alienazione mediante affidamento diretto

Art. 77 - Pagamento del corrispettivo ed effetti della stipula contrattuale

CAPO II – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Art. 78 - Acquisto immobiliare.

Art. 79 – Acquisizioni immobiliari a titolo gratuito

CAPO III – PERMUTE IMMOBILIARI

Art. 80 - Permute immobiliari

TITOLO II - CONCESSIONI, LOCAZIONI

CAPO I - DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI

Art. 81 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 82 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 83 – Assegnatari dei beni immobili

Art. 84 - Procedimento per la scelta del contraente

Art. 85 - Durata delle concessioni e delle locazioni

Art. 86 - Diritto di prelazione sul bene locato o concesso

CAPO II – CONCESSIONI E LOCAZIONI A TITOLO ONEROSO

Art. 87 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

Art. 88 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e direzionale a titolo oneroso

CAPO III – CONCESSIONI E LOCAZIONI A TITOLO GRATUITO O A CANONE AGEVOLATO

Art. 89 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse da quelle commerciale, aziendale e direzionale a titolo gratuito o a canone agevolato

Art. 90 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Art. 91 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale a titolo gratuito o canone agevolato.

CAPO IV – NORME COMUNI

Art. 92 - Interventi manutentivi e edilizi sugli immobili oggetto di concessione e locazione

Art. 93 - Obblighi degli assegnatari

TITOLO III – NORME COMUNI

Art. 94 - Requisiti soggettivi dei contraenti e controlli

PARTE II - CONCESSIONI, LOCAZIONI E COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

TITOLO I - DISCIPLINA DELLA ALIENAZIONE ED ACQUISIZIONE IMMOBILIARE

CAPO I – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 71 - Principi generali, obiettivi, ambito di applicazione.

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Reggio Emilia, in deroga alle norme di cui alla L. 24/12/1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.
2. Nelle procedure di scelta del contraente delineate nel presente regolamento vengono garantiti principi di legalità, imparzialità, trasparenza, pubblicità (quali principi fondamentali dell'ordinamento giuridico) ed i criteri di efficienza, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa.
3. Per quanto non disciplinato nel presente regolamento si fa rinvio al R.D. n. 827 del 23.5.1924 ed al vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare.

Art. 72 – Alienazioni immobiliari

1. I beni immobili da alienare devono essere inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 che viene approvato dal Consiglio comunale unitamente al bilancio di previsione.
2. Considerate le specifiche competenze in materia di immobili attribuite al Consiglio comunale dall'art. 42, c. 2, lett. l) del T.U. EE.LL., per poter dar corso ad operazioni di acquisto e vendita immobiliare è indispensabile che ve ne sia la previsione nel suddetto Piano e nell'allegato prospetto, oppure che la specifica operazione immobiliare venga disposta con apposita delibera consiliare, che costituirà a tutti gli effetti integrazione al Piano.
3. Gli importi indicati nel Piano di cui ai commi precedenti in corrispondenza di ciascun cespite immobiliare corrispondono (salvo diversa e specifica indicazione) ad un valore puramente previsionale, calcolato in via sintetica e con criteri prudenziali.
4. La stima analitica dei beni viene effettuata in prossimità del relativo atto di alienazione con apposita perizia redatta dal Servizio competente alla gestione del patrimonio immobiliare, d'ora in poi denominato Servizio Patrimonio. La perizia estimativa viene redatta con riferimento ai valori correnti di mercato, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, anche tenuto conto della situazione del mercato immobiliare di riferimento al momento della redazione della stima e **nel rispetto di eventuali norme vigenti.**
5. **In casi particolari relativi, ad esempio, alla complessità della stima del bene o alle sue specifiche caratteristiche, l'Ente può ricorrere alla stipula di accordi di collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis del D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, sottoscritti dal Sindaco o suo delegato, oppure all'opera di tecnici esterni esperti in materia estimativa.** ~~La stima del valore immobiliare viene, di regola, redatta dal Servizio Patrimonio nel rispetto di eventuali norme vigenti. In casi particolari, quali, a titolo esemplificativo, in relazione alla complessità del bene da stimare, la redazione della stima immobiliare può essere affidata a soggetti esterni all'Ente quali l'Agenzia del Territorio o tecnici esterni.~~
6. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il suo probabile mercato di riferimento (in relazione al territorio nazionale, regionale o locale) al fine di indirizzare la scelta circa la opportuna procedura di alienazione da utilizzarsi.
7. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta (al netto delle imposte), sul quale saranno effettuate le offerte.
 8. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'acquirente, le spese notarili e fiscali.
 9. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
 10. Quando il bene comunale è gravato da un diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando d'asta ed al soggetto titolare del diritto di prelazione viene data opportuna comunicazione (come previsto dalla specifica normativa in materia).
 11. Alla vendita dei beni immobili comunali si procede di norma mediante procedura di asta pubblica.
 12. In deroga alla regola del comma precedente, la vendita di beni immobili comunali può avvenire mediante procedura negoziata o mediante affidamento diretto purché ricorrano le condizioni specificate nei successivi articoli.
 13. Sono escluse dal presente regolamento le procedure di alienazione e valorizzazione immobiliare previste in norme speciali, quali ad es.:
 - a) la vendita delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie (*ex art. 31, commi 45-50, Legge n. 448 del 23/12/1998 e s.m.i.*),
 - b) la vendita alloggi ERP (ai sensi delle normative regionali vigenti in materia),
 - c) la vendita dei beni soggetti al Codice dei beni culturali e paesaggio,
 - d) il conferimento di immobili comunali in fondi comuni di investimento immobiliare,
 - e) le retrocessioni immobiliari nell'ambito dei procedimenti espropriativi (*ex artt. 47-48 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.*),
 - f) i trasferimenti di immobili comunali in cambio di opere (*ex art. 191 del Codice dei Contratti*).
 14. Sono altresì escluse dal presente Regolamento i conferimenti di immobili a società e aziende partecipate dall'Amministrazione nei casi previsti dalle legge.
 15. L'alienazione di beni immobili è preceduta (in caso di asta pubblica o di procedura negoziata) da apposita determina a contrattare del Dirigente del Servizio Patrimonio. Tale determina approva il bando d'asta (o la lettera d'invito), la perizia estimativa, dispone in merito alla durata della pubblicità legale del bando/lettera d'invito ed alle ulteriori opportune forme di pubblicità.

Art. 73 - Consultazione preliminare di mercato.

1. Un estratto del Piano annualmente approvato viene pubblicato in apposita sezione del sito *web* comunale (in modo permanente, ma con possibilità di apportarvi successivi aggiornamenti), unitamente ad un Avviso di consultazione preliminare di mercato. In base ad eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto per specifici cespiti, si valuterà di attivarne la procedura di vendita più appropriata.
2. Il Servizio Patrimonio può inoltre predisporre in corso d'anno un Avviso di consultazione preliminare di mercato per uno o più specifici immobili comunali, al fine di sondare il mercato immobiliare, individuare eventuali potenziali interessi all'acquisto e, conseguentemente, individuare la procedura di vendita (o valorizzazione) più appropriata.

Art. 74 - Alienazione mediante asta pubblica.

1. Alla procedura di asta pubblica è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei e, di volta in volta, individuati, tenendo conto della loro presunta efficacia e del costo per l'Ente, fermo restando che, a parità di efficacia, vengono scelti i canali pubblicitari che non comportano spese a carico del Comune.
2. E' tuttavia da intendersi sempre obbligatoria (ed avente valore di "pubblicità legale" per l'Ente) la pubblicazione del bando d'asta (e relativi allegati):
 1. all'Albo pretorio comunale *on line*. In particolare, è dall'inizio di tale pubblicazione che decorre il termine per la presentazione al Comune di R.E. delle offerte di acquisto,
 2. sul suo sito internet comunale, in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti".
3. Ulteriori strumenti pubblicitari utilizzabili sono ad es.: i canali informativi gestiti dal competente Servizio comunale (memo/notizia inserita nella *home-page* del sito web comunale, nella *newsletter*, sui *social network*, comunicato stampa ai quotidiani locali, ecc..), i siti *web* specializzati e maggiormente diffusi (ad es. i portali Subito.it, Immobiliare.it, Reggiocase.it, ecc...), le edizioni di riviste specializzate (anche telematiche), i giornali (sia locali che nazionali), l'affissione di manifesti/locandine in luoghi pubblici e nelle immediate vicinanze dell'immobile in vendita, gli annunci in televisione e in radio, la pubblicazione sul portale della Cassa Depositi e Prestiti destinata alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico (VOL), le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale, nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. Non sono ammesse all'asta pubblica le offerte per persona da nominare e non è consentita la cessione dell'aggiudicazione. E' consentito partecipare all'asta in rappresentanza di altri soggetti ed in base ad apposita procura.
5. Il prezzo posto a base d'asta è determinato con apposita stima. Tuttavia, nel caso di esito negativo di precedente asta pubblica, è possibile rifare l'asta con l'automatico abbattimento del precedente prezzo base nella misura massima del 10%. Tale procedura può essere espletata per un massimo di due volte nell'arco del medesimo esercizio di Bilancio.
6. Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, occorre presentare una dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio per ciascuno dei soggetti partecipanti, con l'indicazione di uno solo tra di essi al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta. L'offerta economica sarà, invece, unica e sottoscritta da tutti i soggetti, i quali saranno solidalmente obbligati verso il Comune. La vendita avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti i soggetti aggiudicatari.
7. Qualora l'asta riguardi più beni immobili, potrà prevedersene la vendita in un solo lotto o in più lotti. Nel caso lo stesso soggetto presenti offerta di acquisto per più lotti, dovranno essere prestate distinte cauzioni e distinti plichi, ognuno dei quali conterrà l'offerta per un solo lotto, mentre sarà sufficiente un solo esemplare di dichiarazione/istanza di partecipazione.
8. L'asta pubblica si svolge col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta indicato nel bando.

Nel bando è anche indicata la misura fissa del possibile rialzo sul prezzo base, fermo restando che è sempre consentita l'offerta al prezzo base, mentre non sono consentite offerte inferiori al prezzo base.

L'aggiudicazione è fatta, di norma, in base alla miglior offerta economica per l'Ente sulla base del offerta più alta, al primo e definitivo incanto ed anche in presenza di una sola offerta (purché valida). In caso di parità di offerte più convenienti, si procede a licitazione

tra gli offerenti e ad eventuale sorteggio finale.

9. E' possibile procedere all'aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, previa specifica motivazione indicata nella determinazione a contrattare.
10. Per partecipare all'asta deve essere costituito un deposito cauzionale infruttifero presso la tesoreria comunale il cui importo viene stabilito nel bando di gara (di regola pari al 10% del prezzo base d'asta). In alternativa, è possibile produrre una fideiussione bancaria o assicurativa, che deve prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa e validità fino ad espressa liberatoria del Comune.
11. Le offerte di acquisto devono pervenire all'Archivio generale del Comune di R.E. entro il termine previsto nel bando e, per l'osservanza di tale termine, fa fede esclusivamente la data di arrivo che viene apposta dall'archivio sul plico contenente l'offerta.
Il suddetto termine di norma non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo pretorio telematico dell'Ente. In caso di motivata urgenza (da indicare nella determina a contrattare) il termine può essere ridotto a 15 giorni.
12. Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al Codice dei Contratti. L'istituto del soccorso istruttorio non si applica alle carenze afferenti l'offerta economica e l'eventuale offerta tecnica.
13. In caso di procedura andata deserta per mancanza di offerte ne viene dato atto con provvedimento dirigenziale.
14. L'esame delle offerte viene effettuata:
 - a) in caso di aggiudicazione in base alla migliore offerta economica, dal Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare.
 - b) in caso di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, da apposita Commissione composta da 3 o 5 membri, nominata e presieduta dal Dirigente del Servizio Patrimonio;
la nomina della Commissione deve avvenire decorso il termine per la ricezione delle offerte; l'atto di nomina della Commissione viene pubblicato, unitamente ai curricula dei componenti in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti". I componenti della Commissione devono sottoscrivere apposita dichiarazione recante l'insussistenza di cause di incompatibilità ai sensi del D.Lgs. 50/2016 per quanto applicabile.
15. Nel giorno ed orario indicati nel bando d'asta, in seduta pubblica, il Dirigente del Servizio Patrimonio procede all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi.
16. In caso di aggiudicazione alla miglior offerta economica per l'Ente sulla base dell'offerta più alta, nella medesima seduta pubblica, il Dirigente pronuncia l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto migliore e determina la graduatoria tra le offerte valide.
17. In caso di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, la Commissione in seduta riservata procede all'esame delle offerte tecniche e all'attribuzione dei relativi punteggi.
La Commissione in seduta pubblica procede all'apertura delle offerte economiche, quindi completa l'attribuzione dei punteggi alle offerte e, infine, il Presidente della Commissione pronuncia l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto migliore, determinando anche la graduatoria tra le offerte valide.

18. Nel caso di cui al co. 17 il verbale nel quale è documentato lo svolgimento dell'asta pubblica viene sottoscritto dal Dirigente e da tutti i membri della Commissione giudicatrice.
19. Qualora nel bando d'asta sia evidenziata l'esistenza di un diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile comunale, al titolare di tale diritto dovrà essere data comunicazione del prezzo di vendita ed in particolare:

- in caso di aggiudicazione provvisoria, viene comunicato il prezzo dell'aggiudicazione provvisoria,
- in caso di asta deserta, viene comunicato il prezzo posto a base d'asta.

Tutte le successive fasi dell'asta restano sospese fino alla conclusione dell'iter di prelazione.

20. Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio, con atto dirigenziale viene disposta l'aggiudicazione definitiva della vendita.
21. Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, vi è l'esclusione dalla gara (con la conseguente ridefinizione della graduatoria) e l'incameramento (a titolo di penale) della cauzione.
22. Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Comune ha la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria degli offerenti, oppure di indire una nuova asta pubblica.
23. Nell'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva sono specificate le eventuali particolari obbligazioni poste a carico dell'acquirente ed il termine entro cui si deve procedere alla stipula contrattuale. Tale termine di regola non è superiore a 90 giorni, ma può essere prorogato per motivate esigenze.
24. I depositi cauzionali vengono restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dall'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario definitivo viene:

1. trattenuto in conto prezzo,
 2. se il deposito è stato costituito mediante fideiussione, questa viene svincolata dopo la stipula del contratto,
 3. incamerato a titolo di penale (mediante l'escussione dell'eventuale fideiussione) nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione definitiva a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento.
25. Nel caso in cui l'asta abbia esito negativo, **prendendo a riferimento l'esercizio finanziario**, il Comune può scegliere di fare una seconda procedura di asta pubblica ribassando il precedente prezzo base (**nei limiti del 15%**) (~~nei limiti di cui al precedente comma 5.~~), oppure può ricorrere alle procedure di vendita di cui ai successivi articoli.
26. A causa di sopraggiunti motivi di interesse pubblico, il Comune si riserva la facoltà di:
- prorogare il termine per la presentazione delle offerte,
 - disporre la sospensione o la revoca dell'asta,
 - non procedere alla stipula contrattuale,
- senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta, ma ferma restando la restituzione dei depositi cauzionali.
27. Degli esiti dell'asta viene data pubblicità sul suo sito internet comunale, in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti":

- mediante pubblicazione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva
- ovvero mediante pubblicazione del provvedimento dirigenziale di presa d'atto di procedura deserta.

Art. 75 - Alienazione mediante procedura negoziata

1. Si può procedere alla alienazione di immobili comunali mediante la procedura di procedura negoziata soltanto al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - a) quando la commerciabilità del bene è limitata ad un numero ristretto di potenziali acquirenti a causa della particolare ubicazione del bene e/o della sua conformazione o della presenza di vincoli edilizi-urbanistici (es. trattasi di lotto privo di autonomo utilizzo edificatorio, quindi la sua concreta edificabilità può avvenire solo sui lotti confinanti),
 - b) quando si è già svolta una procedura di asta pubblica con esito negativo e si verifichi quanto previsto dal successivo art. 76, c. 2.
2. Alla procedura di vendita con procedura negoziata si applicano le regole riguardanti l'asta pubblica, laddove sia tecnicamente possibile (in relazione alla peculiarità del caso) e con gli opportuni adattamenti.
3. La vendita con procedura negoziata deve essere opportunamente pubblicizzata. In particolare, oltre alla pubblicazioni obbligatorie previste dal precedente art. 74, c. 2., deve esserne data specifica comunicazione a tutti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto.
4. Nelle fattispecie di cui al co. 1 è facoltà dell'Amministrazione comunale avvalersi di mediatori immobiliari.

Art. 76 - Alienazione mediante affidamento diretto.

1. Si può procedere alla alienazione di immobili comunali mediante affidamento diretto soltanto al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
 - a) quando la commerciabilità del bene è limitata ad un solo soggetto a causa della particolare ubicazione del bene e/o della sua conformazione (es. si tratta di lotto intercluso e raggiungibile solo dalla confinante proprietà altrui) o della presenza di vincoli edilizi-urbanistici (es. si tratta di un lotto privo di autonomo utilizzo edificatorio e la cui concreta edificabilità può avvenire solo sull'unico lotto confinante),
 - b) quando si è già svolta procedura di asta pubblica con esito negativo per mancanza di offerte (cosiddetta "asta deserta"). In tal caso il prezzo di vendita non può essere inferiore a quello posto a base della precedente asta pubblica. Si applica, inoltre, quanto previsto nei successivi commi 2 e 3,
 - c) in caso di alienazione a favore di soggetto confinante per beni il cui importo stimato sia inferiore a € ~~2.000,00~~ **5.000,00**;
 - d) in caso di alienazione in favore di altro Ente pubblico per realizzare e/o gestire opere di pubblica utilità per il quale sussista un interesse pubblico comune o condiviso tra i due Enti, fermo restando che l'uso pubblico deve risultare anche dai vigenti strumenti urbanistici; in tal caso il vincolo deve avere una durata (es. 20 anni), salvo i casi di cessioni nell'ambito di procedimento espropriativo.
2. Nel caso di cui al punto b) del precedente comma, il Servizio Patrimonio, ricevuta l'offerta scritta di un soggetto interessato all'acquisto del bene e prima di proseguire nell'iter della vendita, pubblica un apposito Avviso sul sito *web* dell'Amministrazione sezione Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti.
Entro il termine di almeno 15 giorni dalla data di pubblicazione gli altri soggetti interessati

possono presentare manifestazioni di interesse all' acquisto del bene.

In caso pervengano manifestazioni di interesse all'acquisto del bene il Servizio Patrimonio effettua procedura negoziata invitando il soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto e i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse. L'aggiudicazione viene disposta a favore del miglior prezzo offerto.

3. Qualora nel termine di cui al co. 2 dalla data di pubblicazione dell'Avviso ivi previsto, non pervengano manifestazioni di interesse all'acquisto del bene il Servizio Patrimonio aggiudica al soggetto che ha presentato offerta scritta di acquisto.

Art. 77 - Pagamento del corrispettivo ed effetti della stipula contrattuale.

1. Il corrispettivo dell'alienazione immobiliare deve essere pagato in un'unica soluzione, entro e non oltre la data di stipula contrattuale.
2. Al momento della stipula contrattuale:
 - si producono gli effetti attivi e passivi del contratto,
 - viene effettuata l'immissione dell'acquirente nel possesso del bene alienato (ad es. con la consegna delle chiavi),
 - vengono consegnate all'acquirente le certificazioni/documentazione obbligatorie del caso (es. certificazione energetica del fabbricato).
3. In relazione alla particolarità del caso il Comune potrà consentire all'acquirente di scegliere il pagamento rateizzato, secondo una delle seguenti opzioni:
 - a) in sede di stipula contrattuale viene pagata solo la 1° rata di corrispettivo e deve essere consegnata al Comune apposita garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) per la restante parte del corrispettivo. In tal caso l'importo delle rate successive viene maggiorato degli interessi legali vigenti,
 - b) la stipula contrattuale (e, di regola, anche la consegna del bene) viene differita al momento dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, quindi dopo il pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.
4. Qualora, per particolari e motivate esigenze dell'acquirente (ad es. per l'urgenza di iniziare lavori di ristrutturazione dell'immobile acquistato), il Comune effettui la consegna anticipata del bene (rispetto alla stipula contrattuale, non ancora avvenuta), il Comune deve parimenti richiedere il pagamento anticipato dell'intero corrispettivo o ricevere le necessarie garanzie.

CAPO II – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI IMMOBILIARI

Art. 78 - Acquisto immobiliare.

1. Il Comune può acquistare immobili solo se liberi da vincoli (ipoteche, pignoramenti, ecc..) e senza l'accollo di eventuali mutui pendenti.
2. Nel caso di acquisto di cosa futura (es. fabbricato da costruire/in corso di costruzione) deve essere preventivamente valutata ed accertata l'impossibilità di ricorrere alle ordinarie procedure di realizzazione delle opere pubbliche, onde evitare possibili elusioni della normativa in materia di appalti pubblici. In particolare deve essere svolto il percorso procedimentale delineato dalla normativa e dalla giurisprudenza in materia.¹
3. Nel rispetto dei vincoli di spesa introdotti dalla Legge di Stabilità 2013 (ex art. 12, comma 1-ter del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111):

¹Cfr. Consiglio di Stato Adunanza generale, parere n. 38/99-2/2000.

- per ogni operazione di acquisto di immobili a titolo oneroso, e con l'esclusione delle procedure espropriative, è necessario che il Dirigente del Servizio comunale che ha richiesto l'acquisto immobiliare attesti la sussistenza dei requisiti previsti dalla norma, ovvero la "indispensabilità ed indifferibilità dell'acquisto";
 - la congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.
4. Nelle procedure di acquisto immobiliare trovano applicazione i precedenti articoli relativi alle alienazioni immobiliari, con gli opportuni adattamenti del caso. In particolare:
 - a) l'acquisto deve essere previsto negli atti di programmazione economica (Bilancio/D.U.P.) approvati dal Consiglio comunale,
 - b) l'acquisto è sempre condizionato dal rispetto dei vigenti vincoli derivanti delle Leggi di stabilità,
 - c) in caso di procedura di asta pubblica:
 - il prezzo a base d'asta corrisponde alla cifra massima spendibile dal Comune, fermo restando i vincoli di cui alla precedente lettera b), al netto di eventuali imposte;
 - il prezzo di vendita offerto non potrà essere superiore al prezzo posto a base d'asta.
 5. All'acquisto di beni immobili si procede mediante procedure ad evidenza pubblica; il ricorso alla trattativa privata è eccezionalmente consentito:
 - a) quando la procedura ad evidenza pubblica non abbia sortito alcun effetto e alle stesse condizioni economiche e contrattuali previste nella procedura andata deserta;
 - b) quando la localizzazione del bene da acquisire discenda dalla specificità del fine perseguito dall'Ente tale da escluderne una diversa allocazione rispetto ad un predeterminato ambito territoriale ed in assenza di alternative ossia nell'ipotesi di mancanza di altri beni immobili idonei a soddisfare le specifiche esigenze dell'Ente nell'ambito territoriale individuato; tali circostanze devono essere attestate, previa adeguata istruttoria, dal Dirigente del Servizio comunale che ha richiesto l'acquisto immobiliare; tale fattispecie è da considerarsi residuale rispetto a quanto previsto al co. 7 lett. c);
 - c) in caso di di acquisizione da altro Ente pubblico per realizzare e/o gestire opere di pubblica utilità per il quale sussista un interesse pubblico comune o condiviso tra i due Enti;
 - d) quando ricorrano circostanze d'urgenza oggettive ed imprevedibili.
 6. Di regola il prezzo di acquisto viene pagato al momento di stipula contrattuale.
 7. Fermo restando l'assoggettamento degli acquisti immobiliari a titolo oneroso ai vincoli di cui al precedenti commi 1 e 3 le presenti norme procedurali non si applicano nei seguenti casi:
 - a) acquisto attraverso la partecipazione del Comune ad una altrui asta pubblica;
 - b) espropri per pubblica utilità;
 - c) acquisti immobili necessari per realizzare opere pubbliche e finanziati nei quadri economici di progetto;
 - d) acquisto di immobili nell'esercizio del diritto di prelazione spettante al Comune,
 - e) acquisizioni immobiliari a titolo gratuito, quali ad es.:
 - donazioni, successioni testamentarie, ecc....,
 - accorpamenti al demanio stradale, federalismo demaniale, opere di urbanizzazione, trasferimenti da parte di ACER di immobili ERP, ecc...

Art. 79 – Acquisizioni immobiliari a titolo gratuito.

1. L'acquisizione immobiliare a titolo gratuito è comunque subordinata all'esistenza di un interesse pubblico per l'Amministrazione comunale.
2. Nel caso di acquisizioni immobiliari a titolo gratuito (quali ad es. accettazioni di donazioni, legati, successioni testamentarie, accorpamenti al demanio stradale, acquisizioni dal Federalismo demaniale, ecc...), si applicano i principi dell'art. 78, commi 1 e 4.
3. Nel caso in cui, a fronte di un'acquisizione immobiliare a titolo gratuito di natura temporanea, quale ad es. un diritto d'uso, senza pagamento di alcun corrispettivo, ma che comporti la necessità per l'Amministrazione comunale di procedere all'adeguamento funzionale e/o normativo per consentirne l'utilizzo per i propri fini istituzionali e che alla scadenza del diritto tornerà al proprietario si procede nel rispetto dei principi generali di cui all'art. 71 co. 2 mediante una procedura comparativa preceduta da avviso pubblico, salvo ricorrano i presupposti di cui all'art. 78 co.5.

CAPO III – PERMUTE IMMOBILIARI

Art. 80 - Permute immobiliari

1. L'Amministrazione comunale può, nel rispetto della normativa vigente e per il perseguimento esclusivo dell'interesse pubblico, procedere a permute immobiliari nel rispetto dei principi di trasparenza e concorsualità.
2. In particolare, il ricorso alla permuta è consentito esclusivamente qualora l'Amministrazione abbia un interesse pubblico ad acquisire un immobile aventi determinate caratteristiche e sia in possesso di un immobile da dismettere privo di detti requisiti.
3. In caso di acquisizioni di immobili mediante affidamento diretto di cui all'art. 78 co. 5, qualora il soggetto venditore richieda il pagamento mediante permuta con immobile di proprietà comunale, tale procedimento è consentito esclusivamente qualora ricorrano tutti i seguenti presupposti:
 - a) inserimento dell'immobile comunale nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
 - b) stima da parte del Servizio Patrimonio;
 - c) l'immobile comunale sia già stato oggetto di procedura di vendita con asta pubblica andata deserta ed a valore non inferiore a ultima base asta.
4. In caso di permuta immobiliare, la stima dei beni riguarda sia il valore dell'immobile comunale da alienare che quello da acquistare e, di regola, viene redatta dal Servizio Patrimonio. In particolare, qualora il prezzo dell'immobile da acquistare in permuta sia superiore a quello del bene da alienare in permuta (e si configuri, pertanto, una permuta con pagamento di conguaglio), trovano applicazione i vincoli di spesa previsti dalle vigenti Leggi di stabilità.
5. Il Servizio Patrimonio espleta una procedura aperta secondo quanto disposto dall'art. 78 indicando il valore di stima dell'immobile comunale oggetto di permuta e le caratteristiche che dovrà avere l'immobile ricercato. Il bando deve espressamente indicare se si accettano esclusivamente offerte in "permuta pura", cioè a parità di valore degli immobili o anche permute con conguaglio attivo o passivo per l'Amministrazione.
6. Nell'ambito dei contratti di permuta, le spese contrattuali seguono di norma il principio del riparto in egual misura tra le parti contraenti.
7. Sono escluse dall'ambito del presente Regolamento le operazioni immobiliari aventi

sostanzialmente natura di “assestamento urbanistico”, in quanto disposte dal competente Servizio comunale nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi.

TITOLO II - CONCESSIONI, LOCAZIONI

CAPO I - DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI

Art. 81 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**
non destinati a fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.
Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e dalla legislazione di settore
 - b) **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**
destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile.
Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all' art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l' uso stesso. Normalmente l' utilizzazione avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili.
 - c) **BENI DEL DEMANIO COMUNALE**
destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l' interesse pubblico, l' uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l' eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Il Comune può altresì dare in sub-affidamento a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc.) purché sia consentito dal contratto che l'Amministrazione ha stipulato con il proprietario.
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all' altra sulla base dell'effettiva destinazione d' uso.

Art. 82 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per l'assegnazione a terzi di beni patrimoniali disponibili.
L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal tit. III del libro IV del Cod. Civ. e più precisamente:
 - contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);

- contratto d' affitto (artt. 1615 e segg. C. C.);
 - comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
2. L'assegnazione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
- Il contenuto dell' atto di concessione deve essenzialmente prevedere, sia pure a titolo non esaustivo:
- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 83 – Assegnatari dei beni immobili

1. Fermo restando che l' Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l' utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune, possono essere assegnati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l' Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell' Ente locale.
2. In particolare, vengono individuate le seguenti due partizioni:
 - beni concessi o locati per finalità commerciali, aziendali o direzionali private a titolo oneroso;
 - beni concessi o locati a soggetti privi di scopo di lucro a titolo gratuito o a canone agevolato.

Articolo 84 - Procedimento per la scelta del contraente

1. Le concessioni dei beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile e le locazioni dei beni patrimoniali disponibili del Comune, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida.
2. Qualora la prima gara ad evidenza pubblica andasse deserta, è possibile ripetere la gara con l'automatico abbattimento del precedente prezzo base nella misura massima del 10%.
3. Si procede mediante affidamento diretto, nei casi in cui:
 - una gara sia andata deserta, purché i pertinenti atti di approvazione lo prevedano esplicitamente; l'affidamento diretto potrà avvenire entro un termine massimo di 12 mesi dalla conclusione della procedura andata deserta, salvo il caso in cui le condizioni di mercato abbiano subito significative modificazioni, a favore di soggetti aventi i requisiti ed alle condizioni di base previste nel relativo bando;
 - sia andata deserta per due volte la procedura aperta;
 - in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone non superi l'importo di euro 10.000 (diecimila/00) calcolato sull'intera durata contrattuale;
 - un soggetto già concessionario o conduttore di un bene immobile di proprietà del Comune, chieda l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione;
 - il soggetto concessionario o locatario sia un Ente Pubblico;
 - sia necessario procedere al rinnovo dell'atto di concessione o locazione laddove sia previsto dal contratto originario e sia consentito dalla normativa vigente e dal presente regolamento;
 - venga ravvisato dal Dirigente assegnatario responsabile dell'immobile un

prevalente interesse pubblico, in ragione anche della natura “no profit” del soggetto beneficiario nonché dei principi e le finalità statutarie dell’Ente.

Art. 85 - Durata delle concessioni e delle locazioni.

1. Le locazioni sono assoggettate alla disciplina privatistica di cui alla normativa vigente.
2. Le concessioni di immobili hanno di norma la medesima durata stabilita per le locazioni di immobili per usi diversi dall’abitativo. Tale durata può essere ridotta in ragione della transitorietà dell’attività da esercitarsi nell’immobile oggetto di concessione e può essere estesa nel caso di concessione rilasciata ad Enti pubblici o per l’esercizio di un pubblico servizio, ovvero in considerazione di particolari finalità perseguite dal concessionario. Potrà, altresì, essere estesa nell’ipotesi in cui vengano eseguiti dal concessionario interventi e/o opere che richiedano un adeguato periodo di ammortamento.
3. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente. Esse possono essere rinnovate se detta previsione sia stata inserita nel contratto originario, per lo stesso periodo di tempo inizialmente stabilito ovvero per quello inferiore indicato dal contratto. Il rinnovo è subordinato alla verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all’esecuzione delle opere di manutenzione previste;
4. Il rinnovo è escluso ove l’Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell’immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.
5. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione.

Art. 86 - Diritto di prelazione sul bene locato o concesso

1. La prelazione legale è diritto riconosciuto al conduttore di un bene locato per l’esercizio di attività commerciale, nel caso di nuova locazione.
2. L’istituto della prelazione nella locazione si applica nelle forme e nei modi stabiliti dalla normativa vigente, previo espletamento della procedura di cui all’art. 88. L’offerta da comunicarsi al conduttore sarà quella risultante dal verbale di aggiudicazione.
3. Per le sole concessioni di durata non superiore a 6 anni, una volta effettuato l’eventuale rinnovo per una sola volta, è riconosciuto il diritto di prelazione a favore del concessionario uscente, purché risulti in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori, previo espletamento della procedura di cui all’art. 88.
4. Per le concessioni di cui al precedente co. 3, salvo l’ipotesi in cui il concessionario uscente abbia partecipato alla gara pubblica e sia risultato aggiudicatario provvisorio, nel quale troveranno applicazione le disposizioni relative a detto procedimento, l’Amministrazione comunica, con lettera Raccomandata A/R o PEC al concessionario uscente le condizioni comprensive dell’offerta economica risultante dal verbale di aggiudicazione provvisoria a seguito della procedura di gara entro un congruo termine prima della scadenza. Tale obbligo non ricorre nel caso di cessazione del rapporto per essere intervenuta una delle ipotesi di decadenza e/o revoca previste nel disciplinare sottoscritto dalle parti.
5. L’esercizio del diritto di prelazione deve essere esercitato dal concessionario uscente, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla ricezione della comunicazione di cui al co. 4. La prelazione deve essere esercitata da parte del concessionario uscente con lettera Raccomandata A/R o PEC nel termine indicato nel precedente periodo e con offerta delle condizioni uguali a quelle comunicategli dall’Amministrazione. Qualora validamente esercitata si procederà al nuovo atto di

concessione a favore del concessionario uscente alle condizioni offerte, previo espletamento dei controlli di cui al successivo art. 94.

CAPO II – CONCESSIONI E LOCAZIONI A TITOLO ONEROSO

Art. 87 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nelle procedure di affidamento per la locazione o concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale che viene posto a base di gara è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato, con apposita perizia estimativa effettuata dal Servizio Patrimonio, che si atterrà, fatte salve eventuali norme vigenti, ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a) canone a valore di mercato del bene da concedere in uso determinato in base alla destinazione d'uso prevista nel rapporto che sta alla base della concessione: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
 - b) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - c) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta comunale.

Art. 88 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e direzionale a titolo oneroso

1. Le assegnazioni di beni immobili di qualunque natura ad uso commerciale, aziendale o direzionale privato sono gestite esclusivamente dal Servizio Patrimonio.
2. Gli assegnatari dei locali ad uso commerciale, aziendale o direzionale privato vengono scelti di norma mediante asta pubblica con pubblicazione di un avviso approvato dal Dirigente del Servizio Patrimonio che indichi requisiti, criteri, durata e punteggi corrispondenti.
3. L'avviso va pubblicato all'Albo pretorio on line dell'ente e sul suo sito internet in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti". Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo del canone previsto a base d'asta.
4. L'Avviso deve essere pubblicato per almeno 30 gg, salvo motivate esigenze di urgenza o di espletamento di asta pubblica andata deserta nel qual caso la pubblicazione può avvenire per non meno di 15 giorni.
5. La facoltà di rinnovo della concessione va prevista espressamente *ab origine* nel bando di gara o nella lettera d'invito, può essere esercitata una sola volta e per una durata massima pari a quella del contratto originario.
6. I beni patrimoniali disponibili vengono concessi in uso per le finalità indicate mediante contratti di locazione e ad essi si applica la legislazione vigente per le locazioni commerciali e vengono affidati con le modalità di cui ai commi precedenti.

CAPO III – CONCESSIONI E LOCAZIONI A TITOLO GRATUITO O A CANONE AGEVOLATO

Art. 89 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse da quelle commerciale, aziendale e direzionale a titolo gratuito o a canone agevolato

1. Possono essere assegnatari di beni immobili comunali a titolo gratuito o a canone agevolato i soggetti di cui all'art. 4 del D.Lgs. 3.7.2017 n. 117 "Codice del Terzo settore" e le Associazioni combattentistiche d'Arma.
2. I soggetti e gli organismi indicati al comma 1 devono risultare iscritti negli appositi albi.
3. I soggetti di cui sopra dovranno comunque svolgere, di norma, un'attività rientrante in una delle "attività di interesse generale di cui all'art. 5 del D.Lgs. 3.7.2017 n. 117 "Codice del Terzo settore", ovvero, nel caso di Associazioni combattentistiche d'Arma perseguano fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente della sicurezza pubblica, della salute o della ricerca.

Art. 90 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti di cui al precedente art. 89 possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone, previamente determinato dal Dirigente del Servizio assegnatario degli immobili.
2. Restano, comunque, a carico del soggetto assegnatario il pagamento delle spese di utenze e manutenzione ordinaria, salvo diversa disposizione motivata del Dirigente che dispone l'assegnazione.

Art. 91 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale a titolo gratuito o canone agevolato.

1. Il Dirigente del Servizio Patrimonio, sulla base delle indicazioni espresse dalla Giunta comunale anche in sede di PEG assegna gli immobili comunali ai Servizi comunali, denominati di seguito Servizi assegnatari, identificati nella persona del loro Dirigente pro-tempore. L'atto di assegnazione avrà esclusivamente contenuti riguardanti l'individuazione dell'immobile, l'eventuale temporaneità dell'assegnazione e il semplice richiamo al fatto che il bene dovrà essere utilizzato:
 - nell'ambito delle finalità istituzionali del Comune;
 - per la cura e lo svolgimento di servizi pubblici;
 - con riferimento alle competenze attribuite al Servizio assegnatario.
2. In ogni caso, per motivi di pubblico interesse legati alle esigenze dell'Ente, Il Dirigente del Servizio Patrimonio può revocare l'assegnazione dell'immobile al Servizio assegnatario.
3. I beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione possono essere concessi, per attività diverse dall'uso commerciale, ai soggetti di cui all'art. 89. Il procedimento di assegnazione di un immobile ai sensi del presente capo è di competenza del Dirigente del Servizio assegnatario dell'immobile.
4. L'assegnazione del bene immobile deve essere preceduta da un Avviso pubblico riservato ai soggetti di cui all'art. 89 pubblicato in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti" per almeno 30 giorni salvo motivate esigenze di urgenza o di espletamento di asta pubblica andata deserta nel qual caso la pubblicazione può avvenire per non meno di 15 giorni.
5. La durata della concessione non può essere superiore ad anni 6, rinnovabili una sola volta se previsto nell'avviso pubblico di cui al co. 4. Può essere stabilito un termine superiore ad anni 6 e comunque non superiore ad anni 19 nell'ipotesi in cui il concessionario si obblighi a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose

con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

6. L'Avviso pubblico deve contenere i criteri di scelta dell'affidatario tra i quali dovranno esservi, in ordine di importanza:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio comunale, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
7. Le richieste di assegnazione a canone agevolato, o a titolo gratuito, presentate dai soggetti di cui all'art. 89 devono contenere:
 - a) statuto dell'Associazione/Fondazione/Organizzazione;
 - b) 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);
 - c) indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati;
 - d) indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
 - e) indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
 - f) ogni altro elemento utile a qualificare l'attività.
8. Ai sensi dell'art. 4 comma 6 del D.L 95/2012 gli enti di diritto privato di cui agli articoli da 13 a 42 del codice civile, che forniscono servizi a favore dell'Amministrazione comunale, anche a titolo gratuito, non possono ricevere contributi a carico delle finanze pubbliche, ivi compresi canoni di concessione o locazione con canone ridotto rispetto al valore di mercato.

Sono escluse le fondazioni istituite con lo scopo di promuovere lo sviluppo tecnologico e l'alta formazione tecnologica e gli enti e le associazioni operanti nel campo dei servizi socio-assistenziali e dei beni ed attività culturali, dell'istruzione e della formazione, le associazioni di promozione sociale di cui alla legge 7 dicembre 2000, n. 383, gli enti di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, le organizzazioni non governative di cui alla legge 26 febbraio 1987, n. 49, le cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, le associazioni sportive dilettantistiche di cui all'articolo 90 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, nonché le associazioni rappresentative, di coordinamento o di supporto degli enti territoriali e locali”.

9. Il Dirigente del Servizio assegnatario dell'immobile deve seguire la seguente procedura:
 - a) verificare con il Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare che il bene immobile:
 - a1) sia stato assegnato al proprio Servizio. Qualora il bene non sia assegnato occorre l'atto di assegnazione del Dirigente del Servizio Patrimonio;
 - a2) appartenga al patrimonio dell'Ente e non sussistano vincoli o cause ostative ad un suo particolare utilizzo con riferimento ai titoli di provenienza dell'immobile;
 - a3) non sia oggetto di tutela ai sensi del vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio. Qualora l'immobile ricada nelle fattispecie di cui agli artt. 54 e segg. e 106 di tale Codice occorre richiedere l'autorizzazione ivi prevista, pena la nullità della concessione eventualmente rilasciata.
 - b) verificare la fattibilità tecnica del rilascio della concessione con tutti gli altri Servizi comunali che devono essere interessati, tra i quali, a titolo esemplificativo:
 - b1) edilizia: compatibilità con gli usi previsti dalle normative urbanistiche;
 - b2) manutenzione: regolarità impianti rispetto normative di sicurezza, eventuali

prescrizioni in ordine alla manutenzione dell'immobile concesso;

- c) ottenuti i pareri favorevoli ed eventuali prescrizioni deve essere richiesta al Servizio Patrimonio la stima del canone di mercato dell'immobile e idonea documentazione che consenta una univoca identificazione del bene, da allegarsi -se necessario- all'atto di concessione;
- d) il Dirigente del Servizio assegnatario dell'immobile approva con proprio provvedimento l'Avviso pubblico che contiene i criteri di scelta dell'affidatario e lo pubblica con le modalità di cui al co. 4.
- e) è facoltà del Dirigente del Servizio assegnatario dell'immobile procedere mediante affidamento diretto per un periodo massimo di anni 6 (sei) qualora ravvisi con proprio atto motivato un prevalente interesse pubblico, in ragione anche della natura "no profit" del soggetto beneficiario nonché dei principi e le finalità statutarie dell'Ente;
- f) ricevute le richieste di assegnazione dai soggetti di cui all'art. 89, ovvero nei casi di cui al precedente punto e), il Dirigente del Servizio assegnatario dell'immobile, adotta un provvedimento dirigenziale con la quale si dispone la concessione del bene immobile al soggetto terzo, a titolo gratuito o a canone ridotto, esplicitando:
 - f1) le motivazioni della scelta del soggetto assegnatario;
 - f2) le motivazioni per le quali la concessione è rilasciata a titolo gratuito o a canone agevolato, anziché a valore di mercato;
 - f3) l'insussistenza, in capo all'ente concessionario delle condizioni ostative di cui all'art.4 comma 6 del D.L 95/2012;
 - f4) quali siano i fini istituzionali del Comune a cui risponde il servizio offerto dall'Ente e quale sia il pubblico servizio svolto o, quantomeno, l'interesse pubblico garantito. L'interesse pubblico deve sussistere in ordine alle finalità dell'Amministrazione comunale e non semplicemente in ordine alle finalità del soggetto concessionario (ad esempio la concessione a titolo gratuito per sede di un associazione è insufficiente se non vi è almeno un interesse pubblico rinvenibile nell'attività che verrà svolta dall'associazione proprio nei locali oggetto di concessione);
 - f5) il canone annuo di mercato di concessione;
 - f6) il canone di concessione ridotto o la gratuità dello stesso;
 - f7) il vantaggio economico concesso dall'Ente, costituito dalla differenza tra canone annuo di mercato e canone richiesto, oltre all'importo di eventuali altre provvidenze integrative (presenza di beni *mobili* comunali, eventuali oneri condominiali pagati dall'Amministrazione, ecc.). L'importo del vantaggio economico andrà inserito a cura del Servizio concedente nella sezione internet "Amministrazione trasparente" -

Copia del provvedimento dirigenziale con la quale il Dirigente del Servizio assegnatario dispone la concessione del bene immobile al soggetto terzo, a titolo gratuito o a canone ridotto deve essere trasmesso ~~immediatamente~~ al Servizio Patrimonio **entro la giornata successiva all'adozione dello stesso.**

CAPO IV – NORME COMUNI

Art. 92 - Interventi manutentivi e edilizi sugli immobili oggetto di concessione e locazione

1. In sede di bando e di assegnazione del contratto di locazione o concessione il Servizio Patrimonio nei casi di cui al Capo II, o il Dirigente assegnatario del bene immobile nei casi di cui al Capo III, può concordare con il locatario o il concessionario la realizzazione a suo carico di opere di manutenzione necessarie a rendere agibile e/o idoneo per lo svolgimento della propria attività l'immobile locato o concesso. L'onere derivante dalla realizzazione di tali opere, nella misura in cui queste saranno ritenute migliorative per il patrimonio

comunale, viene scomputato dal canone di locazione o concessione, con modalità da definire nella pertinente scrittura.

2. Potranno invece essere autorizzate, ma non saranno oggetto di scomputo dal canone di locazione o concessione, opere da realizzarsi nell'esclusivo interesse del locatario o concessionario ma non ritenute migliorative per il patrimonio comunale. In tal caso, al termine del contratto di locazione o concessione tali opere andranno rimosse.
3. Nelle ipotesi di cui ai primi due commi il concessionario o locatario deve presentare al Dirigente del Servizio Patrimonio un progetto proposto sotto forma di richiesta scritta, firmata dal legale rappresentante del richiedente, corredata da relazione di un tecnico professionista abilitato.
4. La richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:
 - Per i "lavori": progetto esecutivo dell'opera a firma di un tecnico abilitato, corredato dal computo metrico estimativo e dal preventivo di almeno tre ditte;
 - Per le "forniture": relazione descrittiva delle forniture e del loro impiego, copia del listino prezzi del fornitore - relativo ai singoli beni oggetto dell'investimento acquistati - scelto dopo confronto tra almeno tre preventivi di fornitori, che dovranno essere tutti allegati alla richiesta;
 - Per le spese di "servizi di architettura e ingegneria e altri servizi tecnici": dichiarazione resa dal professionista - scelto dopo confronto tra almeno tre preventivi di tecnici, che dovranno essere allegati alla richiesta - da cui si evinca il numero di ore preventivate per il progetto e la descrizione dell'attività svolta.
5. Il Servizio Patrimonio trasmette la richiesta:
 - a) al Servizio assegnatario del bene immobile nei casi di cui al Capo III, per l'espressione di proprio parere in merito;
 - b) al Servizio Ingegneria e manutenzioni per la necessaria valutazione di fattibilità tecnico/economica. I competenti uffici del Servizio Ingegneria e manutenzioni verificano la correttezza della procedura proposta, del progetto edilizio/urbanistico presentato e la necessità/possibilità di realizzare le relative opere, vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi.
6. Il Dirigente del Servizio Ingegneria e manutenzioni trasmette al Servizio Patrimonio una autorizzazione tecnica, nella quale compariranno:
 - la conferma della fattibilità/necessarietà/opportunità di realizzare l'opera proposta in quanto manutenzione straordinaria di interesse esclusivo del locatario o concessionario, ovvero opera migliorativa dell'edificio oggetto di intervento;
 - eventuali prescrizioni tecniche e/o richieste di modifica al progetto;
 - la necessità di reperire eventuali nulla osta/autorizzazioni preliminari (a carico del concessionario o locatario);
 - l'indicazione della documentazione necessaria ai fini della normativa sulle opere pubbliche, sulla sicurezza in fase di realizzazione e le certificazioni di legge, che dovrà essere consegnata al termine delle lavorazioni;
 - l'indicazione della documentazione relativa alle lavorazioni svolte (as-built), alle certificazioni, dichiarazioni di conformità ed eventuali garanzie che dovranno essere consegnate al termine delle lavorazioni.

7. Il concessionario o locatario è tenuto altresì ad adempiere alle seguenti disposizioni:
 - acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in campo edilizio e urbanistico;
 - adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dal Servizio Ingegneria – **Edifici e manutenzioni** comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
 - obbligo di tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dall'esecuzione dei lavori realizzati;
 - al termine della concessione o locazione, qualora la stessa non venga rinnovata, l'immobile così come ristrutturato e/o ampliato torna nella disponibilità del Comune senza diritto di corresponsione di indennizzo al concessionario o locatore per la realizzazione degli interventi eseguiti;
 - ogni qualsiasi ulteriore adempimento venga inserito nel contratto da stipulare.
8. La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire rispettando le normative relative agli appalti di lavori pubblici (D.Lgs 50/2016) ed in particolare: l'importo netto dei lavori, servizi e forniture dovrà essere inferiore a 40.000 euro.
9. In tutti i casi dovranno altresì essere osservate le prescrizioni in materia di sicurezza previste dal D.Lgs n. 81 del 2008. L'Amministrazione comunale, rimane comunque responsabile rispetto ai danni provocati dal comportamento di coloro che egli abbia autorizzato ad accedere alla sua proprietà ed apporvi modificazioni, e manterrà quindi una posizione di vigilanza che verrà effettuata dai tecnici del Servizio di Ingegneria-**Edifici e manutenzioni**.
10. I tecnici del Servizio di Ingegneria e manutenzioni vigileranno durante la fase esecutiva, verificando la corretta esecuzione delle opere secondo il progetto autorizzato e il rispetto della normativa sui lavori pubblici in tutte le fasi, dalla progettazione alla consegna delle opere.
11. Al termine dell'intervento dovranno essere consegnate le documentazioni relative ai lavori svolti e le certificazioni e dichiarazioni di conformità relative alle forniture, agli impianti installati e dei lavori eseguiti. Dovranno essere consegnati tutti i manuali di uso e manutenzione di eventuali apparati installati con relative garanzie.
12. Trattandosi di interventi sugli immobili di proprietà comunale a fine lavori sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale a carico del soggetto locatario o concessionario.
13. L'esecuzione di interventi sugli impianti tecnologici comporterà inoltre l'obbligatorio aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio a carico del soggetto locatario o concessionario.
14. Nei casi di cui al comma 1 la somma che sarà portata in riduzione sul canone sarà calcolata sul costo complessivo delle opere/migliorie realizzate - comprese le eventuali spese di progettazione tecnica e necessarie certificazioni - che dovrà essere debitamente rendicontato presentando le relative fatture quietanzate.
15. L'importo risultante sarà frazionato sulla durata contratto, con modalità da definire nella scrittura.

Art. 93 - Obblighi degli assegnatari

1. I contratti di assegnazione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario o locatario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo se previsto e nella misura prevista, compreso l'eventuale adeguamento ISTAT ;
 - b) deposito di fideiussione nelle forme che saranno indicate, a garanzia del rispetto

degli obblighi contrattuali, di norma, di importo pari a tre mensilità del canone per i locali concessi ad uso commerciale, aziendale e direzionale e di importo pari ad una mensilità del canone figurativo, solo nel caso di importi uguali o superiori a € 1.000, per i locali concessi per altre finalità;

- c) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - d) il pagamento delle utenze;
 - e) il pagamento delle spese di gestione;
 - f) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a cose e persone con massimali stabiliti dal Servizio Patrimonio;
 - g) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - h) il riparto delle spese contrattuali nella misura del 50% tra le parti nel caso di contratti di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e direzionale a titolo oneroso;
 - i) l'accollo di tutte le spese contrattuali nel caso di contratti per l'assegnazione dei locali per attività diverse da quelle commerciale, aziendale e direzionale a titolo gratuito o a canone agevolato, salvi i casi in cui ricorrano ragioni giuridiche per l'applicazione di esenzioni ed agevolazioni.
2. L'assegnatario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile, con le disposizioni in materia di sicurezza, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma 1 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale e/o la risoluzione della concessione.

TITOLO III – NORME COMUNI

Art. 94 - Requisiti soggettivi dei contraenti e controlli

1. Costituisce motivo di esclusione di un soggetto dalla partecipazione a una procedura di compravendita immobiliare o di locazione o concessione la sussistenza di una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 co. 1 e 2 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.e i.
2. La sussistenza dell'assenza delle cause di esclusione di cui al co. 1 va dichiarata con propria autocertificazione dal partecipante al momento della partecipazione alla procedura di affidamento, ovvero, al momento della presentazione dell'offerta in caso di affidamenti diretti.
3. Per le compravendite immobiliare di importo pari o superiore a € 40.000 e per i contratti di locazione o concessione il cui importo contrattuale complessivo per la durata del contratto sia di importo pari o superiore a € 40.000 le dichiarazioni rese dal contraente sono soggette a controllo prima dell'aggiudicazione definitiva.
4. Nei casi di urgenza dovuti a ipotesi di eventi oggettivamente imprevedibili, per ovviare a situazioni di pericolo per persone, animali o cose, ovvero per l'igiene e la salute pubblica, ovvero per il patrimonio storico, artistico, culturale ovvero nei casi in cui la mancata consegna dell'immobile determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare, ivi compresa la perdita di finanziamenti comunitari, è consentita la consegna in via d'urgenza nelle more dei controlli di cui al co. 3.
5. In ogni caso la stipula del contratto e/o il rilascio della concessione deve avvenire dopo l'espletamento dei controlli di cui al co. 3.