

COMUNE DI GIOVINAZZO

SETTORE *GESTIONE DEL TERRITORIO*

SERVIZIO *DEMANIO E PATRIMONIO*

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 17 marzo 2015.

Modificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 37 del 23 luglio 2015 e n.5 del 31 marzo 2017.

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

- ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO
- ART. 2 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI – REGIME GIURIDICO
- ART. 3 – AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART. 4 – ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AI DIPARTIMENTI COMUNALI
AI FINI DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE
- ART. 5 – ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI AI DIRIGENTI
- ART. 6 – INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

TITOLO II ASSEGNAZIONE DI BENI A TERZI

- ART. 7 – CONCESSIONE IN USO A TERZI DI BENI FACENTI PARTE DEL
PATRIMONIO INDISPONIBILE
- ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO
- ART. 9 – DURATA
- ART. 10 – RINNOVO
- ART. 11 – GARANZIE
- ART. 12 – DECADENZA E REVOCA
- ART. 13 – DIRITTO DI RECESSO
- ART. 14 – CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE
- ART. 15 – CONCESSIONE DI SERVIZI
- ART. 16 – ASSEGNAZIONE A TERZI DI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

TITOLO III
DISPOSIZIONI COMUNI AI BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE E
DISPONIBILE

- ART. 17 – CANONE
- ART. 18 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE
- ART. 19 – CONCESSIONI E LOCAZIONI OCCASIONALI E/O TEMPORANEE

TITOLO IV
ASSEGNAZIONI AD ENTI SENZA FINI DI LUCRO

- ART. 20 – FINALITA' ED UTILIZZI
- ART. 21 – DETERMINAZIONE DEL CANONE AGEVOLATO DI CONCESSIONE O LOCAZIONE
- ART. 22 – CRITERI E PROCEDIMENTO D'ASSEGNAZIONE AI SOGGETTI DI CUI ALL'ART. 21
- ART. 23 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE
- ART. 24 – DISPOSIZIONI COMUNI AI TITOLI II, III, IV

TITOLO V
DISPOSIZIONI PARTICOLARI COLLEGATE ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO

- ART. 25 – MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI
- ART. 26 – INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE, LOCAZIONE, COMODATO DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO
- ART. 27 – GESTIONI CONDOMINIALI
- ART. 28 – TRASFERIMENTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

TITOLO VI
ALIENAZIONI

- ART. 29 – PRINCIPI GENERALI
- ART. 30 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
- ART. 31 – VALIDITA' E INTEGRAZIONI AL PIANO
- ART. 32 – STIMA DEL BENE
- ART. 33 – AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA
- ART. 34 – ISTRUTTORIA

- ART. 35 – PROCEDURE DI VENDITA
- ART. 36 – ASTA PUBBLICA
- ART. 37 – PUBBLICITA’
- ART. 38 – MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELL’ASTA
- ART. 39 – CAUZIONE PROVVISORIA
- ART. 40 – AGGIUDICAZIONE
- ART. 41 – SOPRAVVENUTA IMPOSSIBILITA’ A CONTRATTARE
- ART. 42 – ASTA DESERTA
- ART. 43 – TRATTATIVA PRIVATA – GARA UFFICIOSA
- ART. 44 – MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA
CON GARA
- ART. 45 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA
- ART. 46 – MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA
DIRETTA
- ART. 47 – PERMUTA
- ART. 48 – CONTABILITA’ E PAGAMENTI
- ART. 49 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO
- ART. 50 – ALIENAZIONE DI BENI OCCUPATI SENZA TITOLO

TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE

- ART. 51 – NORME APPLICABILI
- ART. 52 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili di proprietà comunale, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di affidamento a terzi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di redditività e di razionalizzazione delle risorse, quando non diversamente disciplinato da altri diversi regolamenti del Comune di Giovinazzo.
2. Il presente regolamento disciplina, inoltre, i principi da seguire nelle dismissioni e alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12, comma 2, della Legge n. 127/1997¹, anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e s.m.i., ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e s.m.i., al fine di assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta di eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione comunale.
3. Gli immobili di proprietà comunale soggetti a regime demaniale e gli immobili classificati al patrimonio indisponibile devono essere utilizzati prioritariamente per il conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Giovinazzo.
4. I beni classificati come patrimonio disponibile e quelli non suscettibili di uso istituzionale, devono essere utilizzati al fine di garantire un'entrata.

ART. 2 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, REGIME GIURIDICO

1. I beni immobili sono classificabili in base alla vigente normativa in:

a) Beni soggetti al regime del demanio:

per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico, destinati per legge (cimiteri e mercati) o per le caratteristiche loro conferite dalle Leggi (strade) valgono le disposizioni di cui agli artt. 823², 824³ e 1145⁴ del Codice Civile.

¹ ... I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

² I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.

Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà sia di procedere in via amministrativa, sia di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà e del possesso regolati dal presente codice.

Tali beni sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è prioritariamente destinato.

Per i "beni culturali" si applica la vigente normativa di cui al D.Lgs. 30/12/2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

b) Beni patrimoniali indisponibili:

fanno parte del patrimonio indisponibile, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 826⁵ del Codice Civile, i seguenti beni appartenenti al Comune di Giovinazzo:

- a) gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici e altri beni destinati a pubblico servizio;
- b) i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
- c) i beni trasferiti in gestione per lo svolgimento di servizi pubblici;
- d) le reti e gli impianti destinati ai servizi pubblici;
- e) le aree a verde e i parchi pubblici ed i beni strumentali in essi contenuti (es. chioschi nei parchi);
- f) gli impianti sportivi ad utilizzo pubblico;
- g) le sedi espositive e museali, biblioteche;
- h) gli edifici scolastici in attività.

Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, ai sensi dell'art. 828⁶ del Codice Civile, laddove possibile in relazione alla predetta destinazione, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atto di concessione amministrativa a cui accede un contratto nel caso in cui sia necessaria la disciplina dei rapporti tra le parti.

c) Beni patrimoniali disponibili:

sono disponibili i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili, non destinati ai fini istituzionali del Comune e posseduti dallo

³ I beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'art. 822 [le strade, le autostrade e le strade ferrate, gli aerodromi, gli acquedotti, gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico] se appartengono alle provincie o ai comuni, sono soggetti al regime del demanio pubblico.

Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri e i mercati comunali.

⁴ Il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è senza effetto. ...

⁵ Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle provincie e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

⁶ I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice.

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono assegnati in uso a terzi tramite contratti di locazione, cioè contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e dalle Leggi in materia.

Sono considerati beni disponibili anche i beni classificati al catasto come enti urbani ed i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune di Giovinazzo non utilizzate per fini pubblici.

I beni disponibili possono essere alienati nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali.

3. Ciascun immobile appartenente ad una delle citate categorie può, con provvedimento del Consiglio Comunale, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo (art. 829⁷ del Codice Civile).

4. I beni soggetti al regime del demanio o classificati al patrimonio indisponibile quando cessano dalla loro destinazione devono essere classificati al patrimonio disponibile.

5. Nelle more della procedura di declassificazione e nuova classificazione prevale l'utilizzo attuale e di fatto da parte dell'Ente proprietario.

ART. 3 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:

- le sedi di uffici comunali, gli edifici scolastici nella parte destinata prevalentemente a servizi scolastici;
- le aree e le strutture cimiteriali;
- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito sottoposti alla disciplina dell'occupazione di suolo pubblico;
- i beni presenti nel territorio del Comune di Giovinazzo sottoposti alla disciplina del Demanio marittimo e dello Stato;
- spazi destinati alla pubblicità.

ART. 4 – ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AI SETTORI COMUNALI

1. La gestione patrimoniale dei terreni e dei fabbricati comunali classificati al patrimonio disponibile compete al Settore in cui è compreso il Servizio *Patrimonio*.

2. Gli altri beni immobili comunali sono assegnati al Settore in cui è compreso il Servizio *Patrimonio* che, pertanto, ne diventa consegnatario, ai sensi e per gli effetti delle norme di legge e del presente regolamento. Tali beni, purché in possesso dei requisiti prestazionali che ne consentano l'utilizzo in condizioni di sicurezza, possono essere concessi a terzi per l'esercizio di servizi coerenti con le finalità istituzionali dell'ente e compatibili con la destinazione d'uso.

3. Al consegnatario degli immobili spettano i seguenti compiti:

⁷ Il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato dev'essere dichiarato dall'autorità amministrativa. Dell'atto deve essere dato annunzio nella Gazzetta Ufficiale del Regno.

Per quanto riguarda i beni delle province e dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio dev'essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali e provinciali.

- sovrintendere alla custodia e allo stato di conservazione dei beni immobili;
- vigilare sull'uso corretto rispetto alla loro destinazione e sul rispetto dei contratti in essere;
- richiedere al settore competente gli interventi tecnici per lavori di riparazione o manutenzione, quando questi competano al Comune, in qualità di proprietario;
- comunicare al Servizio *Finanziario*, Ufficio *Economato*, ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento dell'inventario.

Per “conservazione” s'intende quel complesso di provvedimenti in grado di tutelare giuridicamente ed economicamente gli immobili e che promuovono il controllo sulla loro idoneità ad essere destinati per un determinato uso; per “regolare uso” s'intende la promozione di quei provvedimenti in grado di controllarne le attività svolte e di prevenire eventuali comportamenti che potrebbero essere pregiudizievoli per il medesimo ovvero non ammessi.

4. Nel caso in cui i beni immobili vengano concessi a terzi per l'esercizio di un servizio, al Dirigente del settore che ha affidato il servizio medesimo sono attribuite le funzioni di controllo e di vigilanza sul regolare uso del medesimo bene nel rispetto dei contratti in essere; è assegnata al terzo affidatario del servizio la custodia del bene.

5. Sono considerati consegnatari anche i dirigenti scolastici, i presidenti ed i legali rappresentanti di organismi che hanno in dotazione beni di proprietà del Comune ed i soggetti che l'Amministrazione vorrà individuare, nei casi in cui venga ritenuto opportuno ai fini di una migliore custodia del bene.

6. E' facoltà dei consegnatari proporre alla Giunta la regolamentazione particolare e specifica per l'uso degli immobili, nel rispetto delle norme vigenti e dei principi generali esposti nel presente regolamento.

ART. 5 – ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI AL SERVIZIO PATRIMONIO

1. Al fine di conseguire con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale sono di competenza esclusiva del Settore in cui è compreso il Servizio *Patrimonio*, l'acquisizione gratuita ed onerosa, gli atti gestionali relativi all'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:

- a) locazioni attive e passive di unità immobiliari;
- b) concessioni in uso di beni immobili;
- c) servitù, attive e passive;
- d) servitù di pubblico passaggio;
- e) rapporti condominiali;
- f) diritti di superficie e di proprietà superficaria.

2. L'istruttoria delle cessioni in diritto di superficie per la realizzazione di PEEP o PIP sono di competenza del servizio competente alla gestione degli stessi strumenti programmatori.

ART. 6 – INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

1. I beni immobili di proprietà del Comune di Giovinazzo sono inseriti e descritti in un inventario dei beni suddiviso in: beni sottoposti al regime demaniale, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili e consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:

- il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
- i riferimenti catastali;
- la rendita catastale;
- l'uso o servizio a cui sono destinati;
- il valore economico costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico), aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie e diminuite delle quote annue di ammortamento;
- altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni.

2. La tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili è attribuita al Servizio *Finanziario*, Ufficio *Economato*, a cui spetta la registrazione annuale di tutte le variazioni patrimoniali, la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali.

3. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Settore comunale che con la propria attività tecnica o amministrativa intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve obbligatoriamente trasmettere adeguata nota informativa all'Ufficio *Economato* allegando copia degli atti e/o provvedimenti modificativi.

TITOLO II

AFFIDAMENTO DI BENI A TERZI

PARTE I

CONCESSIONE DI BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

ART. 7 – CONCESSIONE IN USO A TERZI DI BENI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

1. L'amministrazione comunale nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti 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;
- garantire la redditività dei beni;
- assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

2. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

3. Le concessioni s'intendono sempre onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle Leggi e delle disposizioni del presente regolamento; si fanno salve le diverse e specifiche statuizioni di cui al Titolo IV del presente Regolamento.

4. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente nella forma della concessione amministrativa.

5. Se sussistono diritti ed obblighi da parte di entrambi i contraenti (es. casi di concessione di bene strumentale e/o bene attrezzato), al provvedimento di concessione dovrà seguire la cd. concessione-contratto, da far sottoscrivere alla controparte.

6. La concessione deve prevedere di norma:

- l'oggetto e finalità;
- l'individuazione dei beni e planimetrie;
- gli obblighi del concessionario;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone ed i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
- la revoca per ragioni di pubblico interesse;
- le cause di decadenza per i casi di inadempimento;
- la garanzia,

e tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

7. Le spese dell'atto di concessione sono a carico del concessionario.

ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Gli atti di concessione devono prevedere a carico del concessionario:

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, salvo il disposto di cui al precedente art.7, comma 3;
- l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- il pagamento delle utenze;
- il pagamento delle spese di gestione;
- la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a terzi;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- il divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione agli uffici comunali delle eventuali disfunzioni degli impianti.

3. Alla scadenza del rapporto di concessione e degli eventuali rinnovi, il Comune di Giovinazzo resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo, salvo che la concessione preveda diversamente.

4. Sono a carico del concessionario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, ecc.) dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti comuni ed altre utenze per le quali il concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del Comune proprietario.

5. All'atto della consegna e della restituzione del bene deve essere redatto un verbale di consistenza.

ART. 9 – DURATA

1. La durata delle concessioni è stabilita di norma in anni sei, salva diversa decisione dell'organo competente. Una durata maggiore può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili.

ART. 10 – RINNOVO

1. Le concessioni possono essere rinnovate se previsto nella originaria concessione e solo con esplicito provvedimento.

2. Le concessioni possono essere rinnovate non più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, ovvero per quello eventualmente stabilito dall'Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone e il corretto utilizzo dell'immobile dal punto di vista manutentivo;
- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

3. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.

ART. 11 – GARANZIE

1. L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi, anche economici previsti, la prestazione di una congrua garanzia. La cauzione deve essere prestata contestualmente al ritiro della concessione o al momento della sottoscrizione del contratto di concessione.

ART. 12 – DECADENZA E REVOCA

1. La concessione decade, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora, senza cause di giustificazione, si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;
- riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione comunale;

- mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- altre ipotesi di decadenza per inadempimenti contrattuali specifici previsti in concessione.

ART. 13 – DIRITTO DI RECESSO

1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. In tal caso il concessionario non può pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

ART. 14 – CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

1. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte del personale degli uffici competenti, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

ART. 15 – CONCESSIONE DI SERVIZI

1. Il presente regolamento non si applica nei casi in cui la concessione di un immobile sia prevista nell'ambito di una concessione di servizi quando l'immobile è strumentale e/o funzionale all'espletamento di servizi che rientrano nei fini istituzionali dell'Ente, salvo quanto previsto dagli artt. 4 - 5 - 7 - 8 e 14 con particolare riferimento all'utilizzo dell'immobile.

PARTE II

AFFIDAMENTO DI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

ART. 16 – ASSEGNAZIONE A TERZI DI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1. Il regime giuridico dell'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è disciplinato nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo III del Libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- contratto di locazione (artt. 1571⁸ e segg. Codice Civile);
- contratto di affitto (artt. 1615⁹ e segg. Codice Civile);
- comodato (artt. 1803¹⁰ e segg. Codice Civile).

⁸ La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

⁹ Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa.

¹⁰ Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

2. Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978 n. 392 e s.m.i.
3. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 e s.m.i.

TITOLO III

DISPOSIZIONI COMUNI AI BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE E DISPONIBILE

ART. 17 – CANONE

1. Il canone ordinario di locazione/concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile.
2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente.
3. Nel caso di immobili aventi particolari caratteristiche, quali ad es. superfici di modesta entità, aree residuali, ovvero in tutte le situazioni tali da non poter trarre indicazioni sufficienti dal mercato immobiliare, il Servizio *Patrimonio* può stabilire canoni con criteri diversi da quelli di cui al comma 1. In tal caso la determinazione del canone deve essere accompagnata da una scheda contenente i parametri di valutazione che hanno condotto ad una diversa valorizzazione del canone.
4. Il canone deve essere sempre corrisposto in rate mensili o annuali anticipate.

ART. 18 – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE

1. La concessione e la locazione seguono, di norma, la procedura dell'evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso che indichi i requisiti di partecipazione, modalità di aggiudicazione, prezzo base e/o criteri e punteggi.
2. La procedura ad evidenza pubblica in base alle caratteristiche del bene e/o del rapporto giuridico da instaurare, può essere aggiudicata:
 - a. esclusivamente sul prezzo (canone di locazione/concessione) rispetto al quale gli interessati potranno produrre offerte in aumento;
 - b. con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa includendo oltre al prezzo, i progetti di investimento che prevedano una ottimale utilizzazione della concessione/locazione.
3. Si procede a trattativa privata:
 - a. quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
 - b. quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 2.500,00 annui;

Il comodato è essenzialmente gratuito.

c. quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune di Giovinazzo chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile sempre di proprietà dell'ente, costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo.

4. Nel caso di beni culturali l'art. 115¹¹ del D.Lgs. 30.12.2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) stabilisce che tali beni possano essere dati in affidamento a soggetti privati che si impegnino a restaurarli e a renderli fruibili da parte della collettività. In ogni caso il soggetto deve essere scelto attraverso procedure di evidenza pubblica, sulla base della valutazione comparativa di specifici progetti.

ART. 19 – CONCESSIONI E LOCAZIONI OCCASIONALI E/O TEMPORANEE

1. Per concessione e/o locazione occasionali e/o temporanea s'intende l'uso dei beni per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di associazioni, fondazioni, comitati ed in genere persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, politiche e per convegni, congressi, riunioni e mostre.

2. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base delle tariffe vigenti per l'occupazione di aree e spazi pubblici, anche in applicazione analogica per fattispecie simili, ridotto al 50% se l'attività è svolta senza fini di lucro; l'importo minimo tariffario comunque dovuto è determinato con deliberazione di Giunta Comunale.

3. Il presente articolo si applica anche nei casi di assegnazione temporanea per le attività di cui al comma 1, per l'uso occasionale delle sale comunali - sala *San Felice*, sala *Pignatelli* - e delle aree - area mercatale del *Mediterraneo* - o, altre individuate con apposita deliberazione di Giunta Comunale; in tali casi si applicano le tariffe stabilite annualmente con deliberazione dell'Amministrazione comunale.

4. In tutti i casi è dovuta una quota per spese generali dei locali (es. acqua, luce, riscaldamento, ecc.) in base ai consumi presunti.

5. Il pagamento dei canoni/tariffe o spese generali deve avvenire prima dell'utilizzo e secondo le modalità fissate nel provvedimento di assegnazione.

6. Gli assegnatari:

- devono utilizzare gli spazi esclusivamente per le finalità indicate;
- sono obbligati ad osservare e far osservare la diligenza nella utilizzazione dei locali, attrezzi, servizi, ecc., in modo da evitare qualsiasi danno a terzi ed alle proprietà;
- restituire lo spazio nelle condizioni in cui è stato consegnato, comprese le pulizie;

¹¹ 1. Le attività di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica sono gestite in forma diretta o indiretta.

2. ...

3. La gestione indiretta è attuata tramite concessione a terzi delle attività di valorizzazione, anche in forma congiunta e integrata, da parte delle amministrazioni cui i beni pertengono ...

- rispondono in via diretta ed esclusiva per danni a persone o cose ed assumono ogni responsabilità civile o penale derivante dall'operato anche omissivo, del personale designato o da altri terzi operanti a qualsiasi titolo dall'assegnatario.

7. Può essere richiesta idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.

8. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente e previa corresponsione della relativa imposta.

9. E' onere dell'assegnatario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione.

10. L'Amministrazione comunale si riserva la più ampia facoltà di revoca o recesso, con preavviso di almeno 24 ore, per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

TITOLO IV

ASSEGNAZIONI AD ENTI E ASSOCIAZIONI SENZA FINI DI LUCRO

ART. 20 – FINALITA' ED UTILIZZI ¹²

1. I beni immobili oggetto del presente regolamento possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei seguenti soggetti:
 - Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, culturale, sportiva, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato e altre istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita, ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
 - Enti, Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile desumere l'assenza di finalità lucrative;
 - altri Enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale, culturale, sportivo senza fini di lucro.
2. Possono essere individuati spazi comuni dove più associazioni, preferibilmente operanti nello stesso settore di intervento, utilizzano tramite accordi interni, locali comuni per l'espletamento delle proprie attività.

¹² Articolo modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 31 marzo 2017

ART. 21 – DETERMINAZIONE DEL CANONE AGEVOLATO DI CONCESSIONE O LOCAZIONE¹³

1. Per gli immobili assegnati in uso ai sensi del precedente articolo, il valore corrente di mercato può essere ridotto solo in presenza delle seguenti condizioni:
 - le finalità perseguite devono rientrare tra quelle istituzionali del comune oppure si deve essere in presenza di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle finalità istituzionali dell'ente;
 - deve essere perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore a quello che viene perseguito mediante lo sfruttamento economico del bene;
 - venga verificato che l'utilità sociale perseguita rientri tra le finalità istituzionali cui l'ente locale è deputato;
2. Mutuando la disciplina prevista dall'art. 12 del Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato (D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296), ai valori correnti di mercato sono applicate le seguenti percentuali di riduzione:
 - 90% del canone di mercato per immobili, appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, concessi in uso mediante atti di diritto pubblico (concessione amministrativa) per l'esercizio di servizi pubblici locali privi di rilevanza economica;
 - 50% del canone di mercato per immobili, appartenenti al patrimonio disponibile, concessi in uso mediante contratti di diritto privato (locazione) per l'esercizio di servizi pubblici locali privi di rilevanza economica.

ART. 22 – CRITERI E PROCEDIMENTO D'ASSEGNAZIONE AI SOGGETTI DI CUI ALL'ART. 21

1. I beni immobili in concessione/locazione ai soggetti di cui al precedente art. 21 sono assegnati con provvedimento del Dirigente responsabile del Servizio *patrimonio* (previa deliberazione della Giunta comunale nel caso non sia già stata stabilita la destinazione dell'immobile per le finalità previste dal medesimo articolo 21), in base ad un'istruttoria, con riferimento ai seguenti fattori, elencati in ordine d'importanza:
 - a. funzione svolta a fini sociali o di interesse collettivo risultante dallo statuto;
 - b. eventuale attività (socio-sanitaria, educativo-scolastica, ecc.) che si affianchi a quella dell'Amministrazione Comunale in un determinato contesto operativo. Tale condizione dovrà essere certificata dal servizio comunale competente per materia;
 - c. disponibilità all'utilizzo plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati;

¹³ Articolo modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 31 marzo 2017

- d. disponibilità ad effettuare, a cura e spese dell'assegnatario, interventi di ristrutturazione e/o recupero dell'immobile.

ART. 23 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. La domanda di assegnazione di immobili comunali da parte dei soggetti di cui al precedente art. 21 deve pervenire agli uffici comunali corredata dalla seguente documentazione:

- atto costitutivo/statuto;
- relazione che illustri gli elementi di valutazione indicati nel precedente art. 22 in particolare le attività svolte dall'associazione e le attività programmate per il futuro dall'associazione;
- esatta individuazione dell'immobile oggetto della domanda di assegnazione;
- l'esistenza o meno di sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati.

2. Le false dichiarazioni rese nell'ambito del procedimento di cui al presente articolo determinano la decadenza *ipso facto* del contratto.

3. I contratti relativi alle assegnazioni disciplinate dal presente Titolo non si rinnovano tacitamente. L'ente o associazione affidatario, entro il 180° giorno precedente la data di scadenza contrattuale, rivolge al competente Settore istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

4. La procedura per la concessione del rinnovo è la stessa prevista dal precedente comma 1 per le nuove assegnazioni, salve le statuizioni di cui al precedente art.10.

ART. 24 – DISPOSIZIONI COMUNI AI TITOLI II, III E IV

1. Oltre a quanto già stabilito dagli articoli dei precedenti Titoli sulla concessione e dalle norme di legge in materia di locazione, tutti gli affidamenti a terzi sono subordinati all'osservanza delle seguenti condizioni:

- l'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro deve essere preceduta dall'autorizzazione del Servizio *patrimonio* e concordata con il Settore che risulta consegnatario dell'immobile se diverso dallo stesso Servizio *patrimonio*;
- il Comune di Giovinazzo è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone e cose che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- tempestiva rimozione di ogni materiale alla scadenza del rapporto contrattuale entro i termini fissati dall'Amministrazione Comunale;
- rispetto degli arredi eventualmente già presenti;
- rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
- rispetto del limite dello spazio destinato.

2. Gli assegnatari devono provvedere a propria cura e spesa all'installazione di eventuali attrezzature o impianti necessari allo svolgimento di attività di cui gli immobili non sono dotati.

3. Le operazioni di montaggio e smontaggio rimozione di cui al comma 1 devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico degli affidatari medesimi.

4. Il Comune di Giovinazzo ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni (depositati nei locali) di proprietà o in uso al concessionario/locatore.

TITOLO V

DISPOSIZIONI PARTICOLARI COLLEGATE ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO

ART. 25 – MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI

1. Al fine del corretto mantenimento di tutto il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Giovinazzo, per ogni tipologia di beni assegnati ai consegnatari devono essere quantificate, a cura del Servizio *Lavori Pubblici* competente, le risorse e le misure necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la messa a norma degli edifici. L'Amministrazione tiene conto di tale proposta in sede di predisposizione del bilancio di previsione annuale e pluriennale.

ART. 26 – INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE, LOCAZIONE, COMODATO DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO

1. Qualora l'assegnatario proponga di effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile sia che si tratti di interventi di manutenzione straordinaria, sia che si tratti di interventi necessari ad apportare miglioramenti all'uso dell'immobile, deve presentare il relativo progetto di massima al Dirigente responsabile del Servizio *Patrimonio*. Il progetto dovrà essere sottoposto al Servizio *Lavori Pubblici* che esamina in linea tecnica il progetto presentato e la necessità di realizzare relative opere, vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi.

2. L'assegnatario è tenuto, altresì, ad adempiere alle seguenti disposizioni:

- acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico-edilizia;
- adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dal Servizio *Lavori Pubblici*;
- obbligo di tenere indenne il Comune di Giovinazzo da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
- al termine del periodo di concessione/locazione, qualora la stessa non venga rinnovata, l'immobile così come ristrutturato e/o ampliato tornerà nella disponibilità del Comune proprietario, senza diritto a corresponsione di indennizzo al consegnatario per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti, salvo che non sia stabilito diversamente dalla Legge o dal contratto.

3. In caso di rilevanti e necessari interventi edilizi migliorativi del bene, la Giunta Comunale può stabilire lo scomputo totale o parziale dell'importo dei lavori dal corrispettivo dovuto nei limiti della durata contrattuale, compresa la durata del rinnovo se previsto nei limiti stabiliti dal presente Regolamento.

4. Nei casi in cui è stato ammesso lo scomputo totale e/o parziale dei canoni di locazione/concessione, ai soli fini di calcolo del tempo di ammortamento dei costi sostenuti dal concessionario/locatore, la base di calcolo è pari al canone annuo o frazione di anno vigente al momento del calcolo.

5. Con riferimento agli interventi autorizzati ai sensi del presente articolo saranno effettuate le relative registrazioni contabili e patrimoniali.

ART. 27 – DEL CONDOMINIO

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

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

3. La partecipazione all'assemblea condominiale per spese straordinarie è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da personale amministrativo e/o tecnico del Servizio *Patrimonio* all'uopo delegato dal dirigente.

4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore del rappresentante legale del condominio o comunque del fiduciario appositamente delegato per iscritto dai condomini, sono effettuati sulla base del verbale di assemblea condominiale.

ART. 28 – TRASFERIMENTO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Al fine di consentire la corretta intestazione a favore dell'Ente delle aree cedute con convenzionamento urbanistico o con permesso di costruire convenzionato, le ditte convenzionate devono provvedere al frazionamento delle aree secondo quanto stabilito nei progetti. E' fatto obbligo alla ditta di presentare a proprio carico le necessarie denunce al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati e produrne copia all'Amministrazione comunale.

2. La consegna di tali elaborati deve avvenire prima della formale stipula della convenzione o altro atto equivalente, quando la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipulazione della convenzione, prima del rilascio del titolo edilizio nel caso di edilizia convenzionata.

TITOLO VI

ALIENAZIONI

ART. 29 – PRINCIPI GENERALI

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

2. Sono alienabili:

- i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;

- i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- beni sottoposti a regime demaniale per i quali l'Ente abbia espresso preventivamente o contestualmente la volontà di sdemanializzazione;
- i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti alinea.

3. La competenza ad approvare provvedimenti con cui si dispone di diritti reali è del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1)¹⁴, del D. Lgs. n. 267/2000.

4. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta; nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

ART. 30 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Il Consiglio Comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58¹⁵ del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008 e s.m.i.

2. A tal fine il Servizio *Patrimonio* predispose l'elenco dei beni immobili da sottoporre al Consiglio Comunale, che costituisce il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

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

4. L'inserimento nel piano delle alienazioni immobiliari dei beni sottoposti al regime demaniale (appartenenti al Comune di Giovinazzo) e dei beni classificati al patrimonio indisponibile, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

5. La deliberazione di approvazione del piano, pubblicata nelle forme di Legge, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644¹⁶ del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

¹⁴ 1. ...

2. Il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali:

... 1) acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari; ...

¹⁵ ... L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. [La Corte Costituzionale con sentenza del 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (in G.U. 1a s.s. 7/1/2010, n. 1) ha dichiarato "l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, esclusa la suddetta proposizione].

¹⁶ Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

6. Con la stessa deliberazione possono venire autorizzate anche operazioni immobiliari con le quali vengono gestiti diritti reali ovvero disposti utilizzi dei beni comunali rientranti nelle competenze dell'organo consiliare.
7. La delibera consiliare di approvazione del piano e del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.
8. Il Consiglio Comunale può stabilire, in corso di esercizio e con apposito provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene anche se non compreso nel piano.
9. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio Comunale, in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione per fini istituzionali od al verificarsi di situazioni contingenti o di urgenza.

ART. 31 – STIMA DEL BENE

1. Il prezzo dell'immobile posto a base d'asta non può essere inferiore al valore di stima, come risultante dalla perizia tecnica.
2. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito da una perizia d'ufficio eseguita da personale tecnico interno in servizio presso il Settore in cui è compreso il Servizio *Patrimonio*.
3. Per le caratteristiche del bene e/o del tipo di alienazione, potrà essere conferito apposito incarico di stima a professionista esterno all'Ente o all'Agenzia del Territorio competente, in osservanza di specifiche convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica.
4. La perizia deve indicare il valore del bene a misura o a corpo, ed identificare con precisione i beni oggetto di alienazione, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
5. La perizia deve tener conto inoltre di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.
6. Il prezzo di stima così determinato s'intende al netto degli oneri fiscali.
7. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima.
8. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

ART. 32 – AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

1. Le perizie di stima sono utilizzabili nei due anni successivi alla loro redazione, decorsi i quali, il loro valore sarà aggiornato annualmente, per il successivo biennio, a cura del Servizio *Patrimonio*,

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente, salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento anche dovuti a norme e leggi intervenute.

ART. 33 – PROCEDURE DI VENDITA

1. All'alienazione dei beni immobili, salvo quanto eventualmente previsto da specifiche normative, si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata – gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta.

ART. 34 – ASTA PUBBLICA

1. All'alienazione degli immobili, si procede mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73, lettera c), del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

2. Il ricorso a detto sistema è tassativo.

3. L'asta viene resa nota per un periodo di almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per la stessa, attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio *on line* e sul sito *web* istituzionale e, per estratto, su almeno una testata giornalistica a diffusione locale ed una a diffusione regionale.

4. L'avviso deve indicare:

- l'indicazione della deliberazione di Consiglio Comunale e della determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
- le modalità di svolgimento dell'asta, l'ufficio presso il quale richiedere la documentazione, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
- il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni di Legge;
- le modalità di aggiudicazione e l'eventuale esistenza di diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
- la cauzione;
- l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

ART. 35 – PUBBLICITA'

1. L'avviso di gara è reso noto con le modalità di cui al precedente art. 34, comma 3.

2. Possono essere previste pubblicazioni su periodici o riviste specializzate in materia di appalti e/o compravendita immobiliare e possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni in alienazione.
3. Quando il valore dell'asta, per singolo bene o per somma di singoli beni è pari o superiore ad € 500.000,00 la pubblicazione è fatta su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.
4. Dell'esito della gara, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, e comunque anche in caso di asta deserta, è data informazione e notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio *on line* e sul sito *web* istituzionale.

ART. 36 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, alla presenza del Dirigente del Settore in cui è compreso il Servizio *Patrimonio*, in qualità di Presidente, affiancato da funzionario o istruttore e da altro collaboratore con funzioni di segretario verbalizzante, si procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, si ammettono gli offerenti all'asta.
2. Il Presidente può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Si procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e si aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.
4. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante sorteggio.
5. Il segretario verbalizzante redige apposito verbale di gara.
6. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, si provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
7. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione, l'aggiudicazione definitiva è condizionata, oltre che dalla verifica del possesso dei requisiti, anche dall'esperimento delle procedure per l'esercizio del diritto di prelazione medesimo.
8. Dei suddetti sub-procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
9. Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente e da tale invio decorrono i tre mesi entro cui procedere alla stipula del relativo contratto.

ART. 37 – CAUZIONE PROVVISORIA

1. La partecipazione alla gara è subordinata alla presentazione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore stimato del bene a garanzia della stipulazione dell'atto.

2. La cauzione versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, secondo quanto previsto al comma 4, si considera versata a titolo di anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi.
3. La cauzione viene incamerata qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione del contratto di vendita dopo formale convocazione.
4. Il deposito deve essere effettuato tramite versamento diretto alla Tesoreria Comunale, che ne rilascerà apposita quietanza, o tramite fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica.
5. I depositi effettuati da concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono restituiti dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

ART. 38 – AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara formale a favore di colui che ha presentato la migliore offerta secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.
2. L'aggiudicazione definitiva deve comunque essere approvata entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
3. Nel caso che non siano state presentate offerte valide si redige il verbale d'asta deserta.

ART. 39 – SOPRAVVENUTA IMPOSSIBILITA' A CONTRATTARE

1. Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dalla aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione comunale è vincolata dal momento della stipula del contratto.
2. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione comunale a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione, senza che ciò comporti risarcimento alcuno in favore dell'eventuale aggiudicatario.

ART. 40 – ASTA DESERTA

1. Nel caso in cui il primo esperimento di asta pubblica vada deserto, si procederà a bandire una seconda asta pubblica. Riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento, si potrà procedere ad ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore di stima del bene da alienare.
2. Qualora siano andate deserte almeno tre procedure di asta pubblica, il bene potrà essere venduto a trattativa privata o diretta, se l'Amministrazione Comunale lo ritenga conveniente.

ART. 41 – TRATTATIVA PRIVATA – GARA UFFICIOSA

1. Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per tre volte senza esito favorevole, se l'Amministrazione Comunale lo ritiene conveniente e siano note

manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o categorie di soggetti interessati, con riduzione del prezzo non superiore al 10% del valore di stima del bene.

2. Al di fuori di tale ipotesi il ricorso alla trattativa privata è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore ad € 15.000,00 e ricorra almeno una delle seguenti ipotesi:

- a) siano note manifestazioni di interesse all'acquisizione di immobili per i quali siano prevedibili consistenti interventi di manutenzione, nonché nel caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- b) sia ravvisabile, nella tipologia del bene, un interesse riservato a soggetti già definiti o definibili o a categorie di soggetti facilmente individuabili.

3. L'avviso e/o lettera d'invito a partecipare alla trattativa privata deve contenere:

- l'indicazione della determinazione dirigenziale di indizione della trattativa privata;
- le modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
- il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge;
- le modalità di aggiudicazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
- la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);
- l'indicazione del responsabile del procedimento.

ART. 42 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA CON GARA

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso e/o nella lettera d'invito, in seduta pubblica, alla presenza del Dirigente del Settore che comprende il Servizio *Patrimonio*, in qualità di Presidente, affiancato da un funzionario e da altro collaboratore con funzioni di segretario, si procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, si ammettono gli offerenti alla gara.

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

3. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dal prezzo base.

4. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procede con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procede mediante sorteggio.

5. Il segretario verbalizzante riporta l'esito delle operazioni in apposito verbale.
6. Con determinazione dirigenziale, si dispone l'aggiudicazione definitiva, previa verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario.
7. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, si provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
8. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione, l'aggiudicazione definitiva è condizionata oltre che dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure per l'esercizio del diritto di prelazione.
9. Dei suddetti sub-procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
10. Disposta l'aggiudicazione definitiva, il segretario verbalizzante avrà cura di provvedere alla pubblicazione dell'esito della trattativa privata sul sito internet del Comune di Giovinazzo.
11. La cauzione, versata nelle forme previste dalla lettera d'invito, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, è trattenuta come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipulazione dell'atto e deve essere presentata nelle forme di cui all'art. 37.

ART. 43 – TRATTATIVA PRIVATA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto, quando ricorra almeno una delle seguenti ipotesi:

- a) quando l'asta pubblica sia stata esperita per tre volte senza esito favorevole, ed il valore di stima del bene sia inferiore a € 15.000,00;
- b) nel caso di alienazione di terreni e/o porzioni di terreno in presenza di una o più delle caratteristiche sotto indicate:
 - per dimensioni limitate o collocazione morfologica, non risultano più di pubblica utilità e/o di difficile o oneroso utilizzo;
 - relitti stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche;se per le caratteristiche di detti beni i medesimi risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali per esempio il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile, si procede a trattativa diretta; nel caso di più soggetti interessati si procede mediante trattativa privata con le modalità di cui ai precedenti articoli;
- c) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubbliche utilità;
- d) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o comunque da destinarsi ad attività di pubblico interesse;
- e) in caso di permuta, di cui al successivo art. 45;
- f) in caso di vendita della quota di proprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto proprietario.

2. Gli Enti, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti, in sede di acquisto dovranno assumere l'impegno, con espressa previsione contrattuale, di destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali e di non alienare il bene acquistato per almeno cinque anni.
3. Prima dell'adozione della deliberazione che approva l'alienazione, l'acquirente deve accettare la determinazione del prezzo, nonché le spese poste a proprio carico.

ART. 44 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

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

- i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;
- l'indicazione del bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge;
- le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo, che viene fissata nella misura del 20% del prezzo di vendita e le modalità di pagamento del prezzo definitivo;
- l'indicazione del responsabile del procedimento.

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

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

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

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

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

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

ART. 45 – PERMUTA

1. Il contratto di permuta, ai sensi dell'art. 1552¹⁷ del C.C. ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti reali da un contraente all'altro.

¹⁷ La permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro.

2. Si prevede la possibilità di far ricorso alla permuta anche mediante proposta da parte di terzi nel caso in cui:

- a) si tratti di beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione comunale ad esempio relitti stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno e terreni che risultino interclusi;
- b) per dare corso a sistemazioni a livello catastale e/o di assetto delle proprietà;
- c) quando la permuta è finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare a finalità pubbliche, in tal caso mediante ricerca sul mercato con avviso al pubblico;
- d) quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da specificarsi nei relativi provvedimenti deliberativi. In tutti i casi, si procederà alla valutazione della stima di entrambi i beni secondo quanto previsto all'art. 31.

In caso di disparità del valore del bene oggetto di permuta a favore dell'altro contraente, l'importo del conguaglio dovrà essere previsto in apposito stanziamento di spesa.

3. Nella proposta di permuta di provenienza da terzi dovranno indicarsi:

- i beni immobili offerti in permuta, con indicazione del prezzo di stima, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni o atto notorio ai sensi di legge.

4. La competenza ad approvare la permuta è del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D. Lgs. n. 267/2000.

ART. 46 – CONTABILITA' E PAGAMENTI

1. Sino alla stipulazione del contratto di vendita, dai locatari e/o dagli occupanti è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.

ART. 47 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto per il tramite di un notaio scelto dalla controparte all'interno del territorio della provincia. In caso di scelta del notaio al di fuori della provincia dovranno essere corrisposte le spese di trasferta.

2. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente e suddiviso al 50% in caso di permuta. Le spese tecniche e le spese di frazionamento sono poste a carico dell'acquirente.

3. Il contratto, previo accordo delle parti, può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'art. 107, comma 4, lett. c) D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dei diritti previsti dalla normativa vigente.

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

ART. 48 – ALIENAZIONE DI BENI OCCUPATI SENZA TITOLO

1. Può essere autorizzata l'alienazione a trattativa privata diretta delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art. 938¹⁸ del C.C. (occupazione di porzione di fondo attiguo) e per analogia in tutti i casi assimilabili allo sconfinamento a favore dei soggetti che li hanno occupati in buona fede.
2. Il corrispettivo dell'alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima determinato ai sensi dell'art. 31 del presente regolamento, maggiorato delle spese di perizia sostenute dall'Ente.
3. L'offerta deve essere formalizzata mediante notifica da parte dell'Amministrazione comunale e l'accettazione del prezzo di vendita deve essere perfezionato per iscritto dall'acquirente; in caso di mancata accettazione, l'Amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

TITOLO VII

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 49 – NORME APPLICABILI

1. Per quanto non espressamente richiamato e disposto nel presente regolamento si intendono richiamate le norme del Codice Civile e le norme di legge e regolamenti applicabili.
2. Qualora sopravvengano nuove norme, quelle del presente regolamento si intendono automaticamente modificate.
3. Il presente regolamento integra la disciplina in materia di gestione del patrimonio comunale contenuta in altri regolamenti del Comune di Giovinazzo.

ART. 50 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Le assegnazioni in concessione/locazione/comodato in corso continuano alle condizioni previste dagli atti contrattuali sottoscritti, così come restano salve le procedure amministrative in corso, anche se non ancora concluse e fermo restando il rispetto delle disposizioni normative vigenti, fino all'entrata in vigore del presente regolamento.

¹⁸ Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni.