



*Comune di Borgonovo Val Tidone
(Provincia di Piacenza)*

*P.zza Garibaldi 18 - Tel. 0523/861811 - fax 0523/861861
e-mail : affari-generalis.borgonovo@sintranet.it*

Regolamento Comunale per le alienazioni ed altri atti di disposizione del patrimonio immobiliare

(art. 12, comma 2, della legge 15.05.1997, n. 127)

(art. 58 della Legge 06.08.2008, n. 133)

Approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 31.07.2009

Integrato con deliberazione di C.C. n. 34 del 28.07.2018

SOMMARIO

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

- Art. 1. Finalità
- Art. 2. Applicazione normativa

TITOLO II – PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

- Art. 3. Oggetto della vendita
- Art. 4. Stima
- Art. 5. Deliberazione di alienazione
- Art. 6. Diritti di prelazione
- Art. 7. Determinazione a contrattare
- Art. 8 . Procedure di Vendita
- Art. 9. Elementi di valutazione
- Art. 10. Asta Pubblica
- Art. 11. Trattativa Privata Plurima
- Art. 12. Trattativa Privata Diretta
- Art. 13. – Forme di Pubblicità
- Art. 14. Requisiti per presentare offerta
- Art. 15. Presentazione e valutazione delle offerte
- Art. 16. Svolgimento della gara
- Art. 17. Aggiudicazione

TITOLO III – STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA

- Art. 18. Comunicazioni all'aggiudicatario
- Art. 19. Stipulazione del contratto

TITOLO IV – ALTRI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO

- Art. 20. Principi generali
- Art. 21. Affitti, locazioni e comodati
- Art. 22. Servitù ed autorizzazioni
- Art. 23. Concessioni precarie

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 24. Entrata in vigore

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1. Finalità

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Borgonovo Val Tidone, in attuazione al disposto dell'art. 12 comma 2 della legge 15.5.1997 n. 127 e nell'esercizio della potestà di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".
2. Il regolamento definisce i criteri di trasparenza e di pubblicità costituenti condizione di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale, mediante adeguati strumenti volti ad una corretta e trasparente gestione delle procedure di alienazione.
3. Vengono altresì disciplinati i più frequenti atti di disposizione che costituiscono diritti di terzi su beni patrimoniali del Comune.

Art. 2. Applicazione normativa

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454 e successive modificazioni, al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e R.D. 23.5.1924 n. 827, come previsto dall'art. 12 comma 2 della legge 15.5.1997 n. 127, per cui l'Ente può dar corso ad alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile secondo la disciplina privatistica, ed in conformità quanto dettato dal presente regolamento, costituente a tutti gli effetti "*lex specialis*".
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico ed alle norme in materia di compravendita e di costituzione di diritti reali contenute nel codice civile.

TITOLO II – PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art. 3. Oggetto della vendita

1. Sono oggetto di vendita i beni patrimoniali disponibili.
2. Sono esclusi dal presente regolamento i beni facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile.
3. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere alienati qualora non risultino più in possesso delle caratteristiche che li contraddistinguono come tali. In tal caso la deliberazione di alienazione deve disporre anche la sdemanializzazione o declassificazione del bene, che entra così a fare parte del patrimonio disponibile del Comune.
4. Ogni immobile è alienato nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato.
5. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.
6. L'acquirente subentra in tutti i diritti e obblighi del Comune rispetto agli immobili venduti dal momento del trasferimento della proprietà.

Art. 4. Stima

1. Per ciascun bene immobile da alienare è stabilito un valore di stima che costituisce il prezzo di riferimento per la vendita.
2. Il valore di stima è determinato a seguito di perizia svolta, di norma, dall'Ufficio Tecnico del Comune. E' ammesso l'affidamento di incarico della perizia di stima a tecnici esterni, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno.

Art. 5. Deliberazione di alienazione

1. La formale decisione di ogni vendita immobiliare è assunta con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 ovvero prevista nel Piano **delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliare** approvato ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008, n. 133.

Art. 6. Diritti di prelazione

1. I beni alienabili sono offerti in vendita con prelazione su altri acquirenti a coloro che, alla data della deliberazione di cui al precedente art. 5, si trovino nella detenzione degli immobili stessi in quanto conduttori, affittuari, comodatari o concessionari direttamente dall'Amministrazione Comunale, in base a regolare contratto di

locazione, affitto, comodato ovvero concessione dagli stessi stipulato con il Comune in corso di vigenza, e /o siano subentrati nei contratti medesimi e nei diritti dagli stessi previsti , salvo che sussistano diverse e prevalenti ragioni di prelazione previste dalla legge o da regolamenti e sempre che non vi siano, riguardo costoro, controversie in atto di qualsiasi natura, inclusi procedimenti arbitrari **e che i medesimi risultino in regola con il pagamento dei canoni di affitto o di locazione .**

2. A coloro a cui è riconosciuto il diritto di prelazione è data notizia dell'intenzione di alienare il bene mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R. contenente l'indicazione del bene offerto e del prezzo di riferimento.
3. Qualora interessati, i soggetti titolari del diritto di prelazione dovranno manifestare entro 30 giorni la propria volontà di acquistare il bene immobile, presentando idonea cauzione **di importo pari ad un decimo del prezzo di riferimento** . Nella stessa lettera di accettazione dovrà essere indicato il nome del notaio presso cui si intende effettuare la stipulazione del contratto di compravendita, ovvero dichiarare l'intenzione di avvalersi delle funzioni di Ufficiale rogante esercitate dal Segretario Comunale. In ogni caso il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di cui al punto 2.
4. La mancata accettazione entro il termine fissato comporta la perdita del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.
5. Qualora i titolari del diritto di prelazione non siano interessati all'acquisto, verrà avviata la procedura di scelta del contraente, secondo quanto disciplinato dal successivo art. 8 ponendo a base di gara il prezzo offerto per la prelazione.

Art. 7. Determinazione a contrattare

1. La procedura per l'alienazione inizia con apposita determinazione del Responsabile del Servizio , ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.
2. La determinazione indica la modalità di scelta del contraente e approva l'avviso di vendita, che deve contenere l'indicazione dei beni oggetto di alienazione, del prezzo base e di ogni elemento utile all'individuazione degli immobili, nonché le condizioni di vendita e gli eventuali diritti di prelazione derivanti da legge, regolamento o qualsiasi altra fonte.

Art. 8 . Procedure di Vendita

- 1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la conoscenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.**
- 2. La vendita dei beni si realizza mediante:**
 - a) Asta Pubblica con il sistema di cui all'art. 73 , lett. c) del R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta**
 - b) Trattativa Privata Plurima**
 - c) Trattativa privata diretta**
- 3. I criteri di aggiudicazione adottabili sono i seguenti:**
 - a) Massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 4) ed indicato nell'avviso d'asta o nella lettera d'invito;**
 - b) Proposta complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base ad elementi di cui al successivo art. 9 ed indicati nelle specifiche deliberazioni di alienazione e previamente scelti ed individuati dalla Giunta Comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal Servizio competente.**
- 4. In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene di cui al precedente art. 4).**
- 5. La procedura di vendita individua di norma i lotti oggetto di vendita che possono comprendere uno o più beni immobili ed il relativo valore di vendita.**

Art. 9. Elementi di valutazione

- 1. Qualora nelle procedure di alienazione venga adottato il criterio della proposta complessivamente più vantaggiosa, oltre al prezzo sono applicati altri elementi di valutazione individuati in funzione della fattispecie concreta, come ad esempio la qualità dei progetti o degli interventi proposti per gli immobili oggetto di alienazione ivi compresi**

quegli interventi di messa in sicurezza o di miglioramento ambientale e i relativi tempi, le modalità di gestione degli immobili, le caratteristiche dei soggetti, la natura dei servizi offerti o delle funzioni da insediare.

2. La determina a contrattare individua motivatamente questi ulteriori elementi, che devono essere indicati nel bando o nella lettera di invito indicando il peso ad essi singolarmente attribuito.

Art. 10. Asta Pubblica

- 1. Si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica qualora il prezzo base degli stessi, determinato come indicato all'art. 4, sia superiore ad € 250.000,00;**
- 2. La procedura prevede le seguenti fasi:**
 - **Predisposizione dell'avviso d'asta;**
 - **Affissione in luoghi pubblici e sua pubblicazione;**
 - **Espletamento della gara con le connesse operazioni;**
 - **Aggiudicazione;**
 - **Esperimento di nuovi incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.**
- 3. Il Responsabile del Procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità di cui al successivo art. 13, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.**
- 4. L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.**
- 5. I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di aver depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre i 45 (quarantacinque) giorni dalla data di assunzione del provvedimento del Responsabile di Servizio di aggiudicazione della gara.**
- 6. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso**

rispetto al prezzo posto a base d'asta; in tal caso la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 20% del prezzo suddetto.

7. Il competente Responsabile di Servizio dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione. Solo in caso di aggiudicazione in ribasso rispetto al prezzo base, prima dell'aggiudicazione procederà a sottoporre gli esiti della procedura alla Giunta Comunale, per l'approvazione.
8. In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.
9. In caso di offerte di pari valore si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Art. 11. Trattativa Privata Plurima

1. Si procede alla vendita con il sistema gara a trattativa privata plurima, con o senza pubblicazione di avviso, quando la commerciabilità del bene è, per ubicazione, consistenza e natura, limitata ad una ristretta cerchia di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato (valore peritale) non superi € 250.000,00.
2. La trattativa di cui al comma 1) è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità più opportune secondo le disposizioni di cui al successivo art. 13.
3. La gara dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base. Il numero dei soggetti da invitare sarà determinato come segue:
 - a) Almeno 5 (cinque) per immobili con prezzo base compreso tra € 150.000 ed € 250.000,00;
 - b) Almeno 3 (tre) per immobili con prezzo base fino ad € 150.000,00.

- 4. I partecipanti alla gara non possono essere ammessi se non provano di aver depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre i 45 (quarantacinque) giorni dalla data di assunzione del provvedimento del Responsabile di Servizio di aggiudicazione della gara.**
- 5. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di gara risulti infruttuoso si procederà a nuova gara con le modalità esposte nel comma 6) del precedente art. 10.**
- 6. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.**
- 7. In caso di offerte di pari valore si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.**

Art. 12. Trattativa Privata Diretta

- 1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del ben da alienare non rendano praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso ad una delle procedure di vendita indicate in precedenza.**
- 2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale procedura è consentita:**
 - a) Se il valore peritale del bene è inferiore ad € 10.000,00**
 - b) Se il valore del bene è superiore a € 10.000,00 ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, a titolo esemplificativo, nei seguenti casi:**
 - Unico confinante di un terreno privo di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;**
 - Terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;**
 - Alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;**

- **Manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;**
 - **Porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;**
 - **Alienazione a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;**
 - **In caso di transazione;**
 - **Se trattasi di permuta;**
 - **In caso di prelazione di cui all'art. 6.**
- c) Se l'alienazione ed il conferimento avvengono a favore di enti pubblici, società, consorzi, associazioni, fondazioni o altri enti a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse , ovvero a favore dei predetti soggetti a totale partecipazione pubblica del Comune di Borgonovo Val Tidone;**
- d) Negli altri casi, previsti da leggi e regolamenti in materia, in cui sia ammessa l'alienazione a soggetti non selezionati attraverso procedure concorsuali o sia prevista l'alienazione a soggetti determinati in base a criteri di compensazione o perequazione urbanistica.**
- 3. Qualora non sia possibile aggiudicare il bene mediante trattativa diretta, si procederà all'esperimento di una delle procedure previste dal precedente art. 8.**

Art. 13. – Forme di Pubblicità

- 1. E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante Asta Pubblica e Trattativa Privata Plurima. A tal fine in linea di principio il relativo avviso/lettera d'invito, qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione.**
- 2. Nell'ipotesi di Asta Pubblica gli avvisi di vendita dei beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:**

- a) **Per i beni con valore stimato complessivo dei lotti posti in vendita inferiore ad € 250.000,00 mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Amministrazione;**
- b) **Per i beni con valore stimato complessivo dei lotti posti in vendita da € 250.000,00 ad € 1.000.000,00 secondo le modalità sub a) e su un quotidiano locale;**
- c) **Per i beni con valore stimato complessivo dei lotti posti in vendita oltre € 1.000.000,00 secondo le modalità sub b) nonché sul BURER e su un quotidiano a tiratura regionale.**
- d) **Per i beni con valore stimato complessivo dei lotti posti in vendita oltre € 1.500.000,00 secondo le modalità sub c) nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un quotidiano a tiratura nazionale.**

3. La pubblicazione non può essere inferiore a 15 (quindici) giorni.

4. Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 20 giorni prima di quello fissato per la gara.

5. Le forme di pubblicità sopra indicate si intendono minime e possono essere integrate qualora ritenuto necessario da ulteriori forme partecipative, quali ad esempio:

a) **Invio ad altri Enti Pubblici, inserzioni su giornali a diffusione locale o nazionale, secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità e comunque anche mediante altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di vendita;**

b) **In maniera più mirata mediante l'invio dell'avviso/lettera d'invito a:**

- **Associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale**
- **Associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali**
- **Associazioni di costruttori**
- **Agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare**
- **Ordini professionali**

6. Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

Art. 14. Requisiti per presentare offerta

1. Sono esclusi da procedimenti di compravendita i soggetti:
 - a) che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi in procedure concorsuali di tipo fallimentare negli ultimi cinque anni dall'atto di cui art. 7 comma 1;
 - b) che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi tre anni dall'atto di cui all'art. 7 comma 1;
 - c) che si trovino in stato di interdizione giudiziale o legale (tra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione);
 - d) che siano sottoposti alle misure di interdizione previste dalla normativa antimafia.
2. Non sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.

Art. 15. Presentazione e valutazione delle offerte

1. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana, in osservanza alle norme sull'imposta di bollo applicabili.
2. Il bene oggetto di alienazione viene ceduto all'offerente che ha presentato il prezzo più alto **ovvero ha presentato l'offerta complessivamente più vantaggiosa.**
3. Le offerte presentate o accettate dai privati sono immediatamente vincolanti per gli stessi, mentre l'Amministrazione **si terrà** obbligata solo con il provvedimento di cui al successivo art. **16.**

Art. 16. Svolgimento della gara

1. Nel giorno ora e luogo indicati nell'avviso **o della lettera d'invito** si riuniscono il Presidente di Gara, nella persona del Segretario Generale e due testimoni. Di regola l'attività di testimone è svolta dal personale del Settore I – Affari Generali **ed Istituzionali – Servizi alla Persona.**
2. La seduta è pubblica.

3. Il Presidente di Gara, dopo aver ricordato l'oggetto dell'alienazione provvede ad aprire i plichi pervenuti nei termini prescritti ed a verificare i requisiti richiesti al precedente art. **14**.

4. Il Presidente di Gara procede ad aprire le buste contenenti l'offerta economica, dare lettura delle offerte medesime e a proclamare l'aggiudicatario in via provvisoria.

5. Di tutte le operazioni compiute nelle sedute di gara è dato atto in apposito verbale, che è sottoscritto del Presidente di Gara e dei testimoni.

Art. 17. Aggiudicazione

1. Concluse le operazioni di gara il Responsabile del Servizio adotta idonea determinazione di aggiudicazione.

TITOLO III – STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA

Art. 18. Comunicazioni all'aggiudicatario

1. L'aggiudicazione viene comunicata, con lettera raccomandata, al miglior offerente, invitandolo altresì ad indicare, entro un termine che non può essere superiore a un mese dalla data di ricevimento della comunicazione, il nome del notaio presso cui l'acquirente intende effettuare la stipulazione del contratto di compravendita, ovvero a dichiarare l'intenzione di avvalersi delle funzioni di Ufficiale rogante esercitate dal Segretario Comunale.

Art. 19. Stipulazione del contratto

1. Qualora l'acquirente abbia indicato il nome del notaio presso cui intende addivenire alla stipulazione, il Settore Affari Generali **ed Istituzionali – Servizi alla Persona – "Servizio Segreteria – Affari Generali"** provvede all'inoltro a quest'ultimo di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.

2. Qualora l'acquirente abbia dichiarato ai sensi dell'art. **18** di voler effettuare la stipulazione in forma pubblica amministrativa, il contratto sarà stipulato nella sede del Comune. La mancata e non giustificata presentazione alla firma contrattuale

comporta la decadenza dell'acquisto e l'escussione del deposito cauzionale, per violazione dei doveri di responsabilità precontrattuale in capo all'acquirente.

3. In ogni caso il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione di cui all'art. **18**.

4. Salva espressa contraria indicazione nel provvedimento deliberativo che autorizza la vendita, all'atto della stipulazione contrattuale il Comune di Borgonovo Val Tidone ha facoltà di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 Codice Civile, con l'esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari. Da iscrizioni d'ufficio e da responsabilità al riguardo. E' altresì autorizzato a rilasciare quietanza del prezzo di vendita, alla eventuale più esatta descrizione ed individuazione catastale degli immobili, comprese eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, nonché a rendere ogni dichiarazione fiscale e quelle previste delle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia.

5. Inoltre se del caso, garantisce che gli immobili in alienazione sono liberi da pesi, vincoli e ipoteche (ad eccezione di quelli derivanti dal P.S.C. vigente) e ha facoltà di convenire che il Comune non abbia a rispondere, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso, da parte di terzi, rispetto ai beni da compravendere e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488 c.c. 1 comma), convenendo anche che la compravendita abbia ad essere stipulata a completo rischio e pericolo del compratore (art. 1488 c.c. 2 comma) e in genere può indurre nel contratto tutte le clausole necessarie alla conclusione del negozio purché non ne alterino l'essenza.

6. Il pagamento del prezzo di vendita dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto. Le spese contrattuali, di eventuale frazionamento, diritti di segreteria, bollatura ed altri oneri inerenti e conseguenti la stipula, sono a carico dell'acquirente.

TITOLO IV – ALTRI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO

Art. 20. Principi generali

1. Le norme stabilite con gli articoli contenuti nel presente titolo regolano modalità di disposizione dei beni immobili patrimoniali disponibili, rimanendo invece ad esse sottratte quelle, di diritto pubblico, relative a beni patrimoniali indisponibili e beni demaniali.

2. Sui beni patrimoniali disponibili possono essere costituiti diritti di natura privata a favore di terzi, ovvero possono concludersi su di essi contratti di affitto, locazione o comodato, qualora l'Ente ne ravvisi l'opportunità.

Art. 21. Affitti, locazioni e comodati

1. La decisione di perfezionare un contratto di affitto o locazione è assunta con deliberazione di Giunta Comunale in cui vengono motivati i criteri di scelta del contraente (dando sempre comunque preferenza ad Enti ed Organismi pubblici, ONLUS, Istituti ed Associazioni di carattere sociale anche di diritto privato), nonché il corrispettivo economico, di regola calcolato secondo l'andamento di mercato, la durata del rapporto e la sua eventuale rinnovabilità; la Giunta Comunale approva altresì la bozza di contratto.

2. Il Settore I – Affari Generali **e Istituzionali – Servizi alla persona** provvede al perfezionamento del testo definitivo, ad acquisire la sottoscrizione delle parti ed agli ulteriori adempimenti susseguenti (repertoriazione o iscrizione nel registro delle scritture private, registrazione, addebito delle spese e dei diritti di rogito e segreteria alla parte a cui faranno carico).

3. Spetta al Settore III – Politiche del Territorio, la gestione del rapporto stesso, provvedendo alle riscossioni del canone di affitto o locazione nonché a tutte le attività inerenti, ivi compresa la redazione dei verbali di consegna e di restituzione e le procedure per il rilascio degli immobili, controllando le scadenze contrattuali. E' consentito, con prelazione rispetto ad altre richieste, il rinnovo di preesistenti contratti di affitto o locazione o comodato, nonché il rinnovo di preesistenti diversi rapporti di cui all'art. **20** venuti a scadenza.

4. Il locatario, affittuario o comodatario non può sublocare, subaffittare o subconcedere a terzi gli immobili. Tuttavia il Comune può prevedere nel contratto che i medesimi locali siano utilizzati da più soggetti, in tempi diversi.

5. Sono ammessi comodati o concessioni in uso, anche in forme agevolate, esclusivamente in favore di Enti od Organismi pubblici, ovvero ad altri soggetti, anche privati, se per comprovate finalità di pubblico interesse o di carattere sociale.

Art. 22. Servitù ed autorizzazioni

1. Chiunque abbia interesse a costruire un diritto reale sui beni patrimoniali del Comune deve inoltrare istanza, fornendo tutti gli elementi e gli elaborati necessari all'eventuale accoglimento della richiesta.

2. L'istanza viene previamente esaminata, dal punto di vista tecnico, dal Settore III – Politiche del Territorio, acquisendo i pareri necessari. Qualora l'Ufficio ritenga meritevole di accoglimento la richiesta, predispone proposta di deliberazione di Giunta Comunale. In caso contrario l'istanza del privato verrà comunque esaminata dalla Giunta, come semplice argomento, prima di essere eventualmente respinta con nota del Responsabile del Settore III.

3. La formalizzazione dei rapporti assunti con decisione della Giunta Comunale, relativamente alla costituzione di diritti reali, avverrà di regola con scrittura privata autenticata o con atto in forma pubblica amministrativa, a cura del Segretario Comunale, da registrare e trascrivere. Competente alla firma dei contratti è il Responsabile del Settore I – Affari Generali **ed Istituzionali – Servizi alla Persona** .

4. In tutti i casi di cui ai punti precedenti le spese inerenti e conseguenti la costruzione del rapporto sono a carico del richiedente. Il pagamento del corrispettivo dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto.

Art. 23. Concessioni precarie

1. Il Comune può concedere a privati l'utilizzo di suolo pubblico per l'esercizio di attività commerciali.

2. La Giunta Comunale determina il canone di occupazione per metro quadrato, eventualmente fissando canoni differenziati a seconda dell'utilizzo dell'area. Il canone viene adeguato annualmente, in base all'incremento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. Resta salvo l'onere per il concessionario di pagare la tassa di occupazione di suolo pubblico, come disciplinata dal regolamento comunale per le occupazioni di spazi pubblici e per l'applicazione della relativa tassa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 20.12.2001 e s.m.i..

4. Il concessionario dovrà sottoscrivere apposito contratto di concessione, assumendosi ogni spesa e onere contrattuale.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 24. Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.