

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE

PARTE I

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Disposizioni Generali

Art.1

Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Agrigento, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione Comunale utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.
3. Il presente regolamento revoca e sostituisce integralmente il precedente regolamento.

Art.2

Individuazione dei beni

1. Il piano delle dismissioni patrimoniali viene approvato dalla Giunta Comunale che assegna contestualmente al competente settore l'obiettivo di avviare l'istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia estimativa dei beni.
2. Il valore risultante dalla perizia estimativa è indicato nelle entrate del bilancio preventivo dell'esercizio nel quale si prevede di realizzare la vendita. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.
3. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell'immobile prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo ovvero si dovesse procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che, indicando le ragioni dell'urgenza, modifica anche il bilancio di esercizio, registrando nell'entrata il prezzo di vendita previsto e nelle spese i relativi costi.
4. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti.
5. I beni immobili comunali con le loro destinazioni attuali, sono inventariati in appositi elenchi a cura del Settore competente.
L'inventario dei beni immobili contiene la descrizione dei beni, desunta rispettivi catasti, elenchi e registri.

Tutti gli acquisti e le alienazione dei beni immobili, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del demanio e del patrimonio, sono comunicati al responsabile del settore competente per la registrazione dell'inventario.

Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni settore o unità operativa, che con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve obbligatoriamente e tempestivamente trasmettere adeguata nota informativa al responsabile del settore allegando copia del provvedimento.

Art. 3

Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Sistemi di vendita

Art. 4

Determinazione del valore di vendita

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal servizio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, o dal servizio patrimonio o da tecnico esterno all'uopo incaricato, 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.

2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

5. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Art. 5
Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicati negli articoli seguenti.

Art. 6
Vendita diretta

1. È ammessa la vendita diretta, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di Alienazione a favore di enti pubblici, con approvazione della Giunta Comunale nonché del Consiglio Comunale.

Art. 7
Trattativa privata

1 Il sistema della trattativa privata è adottato quando la procedura del pubblico incanto sia espletata ed andata deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

2 Si può, altresì, procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, anche con un solo soggetto, qualora il valore del bene posto sia inferiore a 50.000,00 euro, nei seguenti casi:

a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;

b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;

c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita

d) Quando l'appetibilità del bene è per la sua ubicazione di scarso interesse, ovvero interessa un ristretto numero di soggetti, nella zona di ubicazione dell'immobile stesso.

Art. 7 Bis
Trattativa privata

Fermo restando quanto stabilito all'articolo 2, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio, per gli immobili fatiscenti ricadenti nel centro storico e il cui valore non superi Euro 50.000,00, si può procedere direttamente a trattativa privata, rispettando i principi generali della convenienza economica, della ragionevolezza e della trasparenza, concedendo il diritto prelazione a proprietari degli immobili confinanti.

Art. 8
Metodo di aggiudicazione

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete, con il sistema di aggiudicazione in favore del concorrente che avrà offerto la percentuale di aumento maggiore rispetto al prezzo a base d'asta, indicato nel bando.

2 Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

Art. 9 **Pubblicità**

1. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei, G.U.R.S, Albo Pretorio, Internet, manifesti murali, giornali, televisioni, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.

2. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità o d'informazione ritenute più adeguate, come al comma precedente.

Art. 10 **Presentazione dell'offerta**

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000.

3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.

4. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.

5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

6. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

7. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Art. 11
Garanzie

1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.
2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.
3. La cauzione può essere costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare presso la Tesoreria del Comune ovvero presso una delle imprese bancarie previste dal D.P.R. 22 maggio 1956, n. 635, purché il depositario si obblighi ad effettuare il versamento nella Tesoreria, qualora la cauzione debba essere incamerata dall'Amministrazione Comunale. Questo deposito costituisce pegno a favore dell'Amministrazione, affidato all'istituto bancario ai sensi dell'art. 2786, comma 2, ultima parte, del codice civile.
4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.
5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale di Agrigento, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.
6. I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 12
Svolgimento della gara

1. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.
2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.
3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.
5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara

6. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art.13
Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

⇒ le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;

⇒ le offerte espresse in modo condizionato;

⇒ le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;

⇒ la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;

⇒ le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;

⇒ il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Stipula del contratto

Art. 14
Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi tre a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

2. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 15
Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto deve essere pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

Norme finali

Art. 16 Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Nota al Regolamento

Un bene immobile compreso nel patrimonio indisponibile può essere oggetto di procedura di aggiudicazione per la individuazione del contraente di successiva vendita, mentre per la valida alienazione dell'immobile è necessario e sufficiente che lo stesso, previo provvedimento di scorporo dal patrimonio indisponibile, faccia parte del patrimonio disponibile al momento della conclusione del relativo contratto.

Per la composizione ed il funzionamento della commissione di gara, valgono le norme previste dal Regolamento di questo Comune per la disciplina dei contratti.

Nota all'Art. 3, La classificazione dei beni di Edilizia residenziale Pubblica

La legge n. 560 del 1993, all'art. 1, comma 1, definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali risultano applicabili le norme ivi poste, come "quelli acquisiti, realizzati o recuperati ... a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali" ed esclude dalla disciplina le "unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica".

La normativa del 1993 appare chiaramente finalizzata a regolare la vendita del patrimonio abitativo degli enti territoriali, attraverso la previsione di piani regionali e, comunque, vincola i proventi della detta vendita alla soddisfazione di interessi attinenti al patrimonio abitativo pubblico.

In termini di gestione patrimoniale appare interessante e necessario dare risposta al quesito relativo alla natura dei beni in oggetto ovvero se siano essi rientranti nella categoria del patrimonio indisponibile dell'ente o se siano classificabili come patrimonio disponibile dell'ente.

Non c'è dissenso, in dottrina e in giurisprudenza, sul punto della riconducibilità dell'edilizia residenziale pubblica nel novero dei servizi pubblici, essendo peraltro la stessa legge n. 560 del 1993 a disporre i particolari vincoli relativi all'alienazione degli immobili, come già rilevato, nel caso in cui gli immobili siano specificamente destinati al fine pubblico relativo alle esigenze abitative.

La giurisprudenza afferma che l'atto di concessione di alloggi pubblici appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato non è di per sé idoneo a trasformare la natura giuridica degli alloggi da beni appartenenti al patrimonio a beni indisponibili (*Corte dei conti - sez. controllo, 26.1.98, n. 10*).

Si deve, pertanto, procedere all'esame dei caratteri distintivi dell'indisponibilità dei beni.

Secondo quanto disposto dall'art. 826 del codice Civile al di fuori dei beni specificamente indicati dalla nonna, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente i beni destinati a pubblico servizio.

I beni indisponibili, si dividono, tra quelli che prescindono da atti di destinazione al perseguimento di un interesse pubblico e quelli che divengono indisponibili solo in seguito ad un provvedimento di destinazione.

Tuttavia, tale atto può essere implicito o consistere in fatti concludenti da cui sia desumibile inequivocabilmente la volontà di sottoporre il bene al vincolo di destinazione.

In questo senso la giurisprudenza ha evidenziato, che ai fini della riconducibilità dei beni nel novero del patrimonio indisponibile è necessario l'atto di destinazione e l'effettiva destinazione: quanto al primo presupposto esso può concretarsi comunque in una manifestazione di volontà dell'ente, relativamente al secondo, deve sussistere la concreta utilizzazione per il fine pubblico (v. Cass., sez. un., 23.6.1993 n. 6950; id., sez. II, 9.9.97, n. 8743; Corte dei conti, sez. contr., 26.1.98, n. 10).

Con sentenza della Corte Costituzionale n. 347 del 28.7.83 si era peraltro già riconosciuta anche l'inseribilità degli alloggi realizzati dai Comuni, con propri esclusivi fondi, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, qualora, i medesimi, siano stati realizzati in presenza di una chiara volontà dell'Ente di destinare gli alloggi a residenzialità pubblica.

Dalle considerazioni svolte consegue che a fronte della programmata ed effettuata destinazione allo svolgimento del pubblico servizio degli immobili l'alienazione degli stessi, al di fuori delle procedure volute dalla legge n. 560 del 1993, comporta la preclusione dello svolgimento da parte della regione dei compiti ad essa assegnati per la redazione dei piani di vendita degli alloggi in proporzione al patrimonio abitativo di ciascuna provincia, nonché la sottrazione dei proventi delle vendite al fondo destinato agli interventi di incremento e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

Legge in data 24 dicembre 1993, n° 560 (articolo unico)

NORME IN MATERIA DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

c.1 Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica quelli acquisiti realizzati o recuperati a totale carico o con concorso o contributo dello stato, della regione o di enti pubblici territoriali.

c.4 Le regioni entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non sono proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili. ...

c.6 Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio.

c.10 Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 %.

c.15 Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

c.16 L'affittuario delle unità immobiliari di cui al c.15 può esercitare il diritto di prelazione.

c.18 L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al c.16 è effettuata a prezzo di mercato sulla base del parere dell'UTE.

c.20 Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni.

PARTE II

LA GESTIONE DEI BENI, LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

I. LA GESTIONE DEI BENI

Art. 17 ***Principi***

Nell'attività di gestione dei beni del patrimonio, il Comune di Agrigento si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione. Per l'attuazione dei citati principi, il Comune procede all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

Art. 18 ***Attività gestionale***

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati.

L'attività gestionale che presuppone:

- il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;
 - l'individuazione del loro stato di conservazione;
- è affidata al Servizio Patrimonio.

2. LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 19 Principi

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

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

Art. 20 Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura a seguito di gara ad evidenza pubblica sulla scorta di capitolato d'oneri che riporti le norme dei regolamenti comunali vigenti e le condizioni relative alla gestione dei beni, allo scopo di assicurare ai cittadini utenti la migliore fruibilità del servizio, nonché la conservazione ed il miglioramento delle condizioni d'uso delle strutture.

Il capitolato d'oneri deve obbligare il concessionario a rispettare le tariffe a carico dell'utenza per la fruizione dei servizi pubblici, stabilite dal Comune.

L'asta pubblica deve prevedere il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata in linea di massima sui seguenti elementi:

miglioramento del prezzo a base di gara, ovvero minore percentuale richiesta dal partecipante sulle tariffe per la fruizione del servizio pubblico;

esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto della concessione;

valutazione dei progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Il Comune può procedere all'affidamento in concessione dei beni demaniali e di quelli appartenenti al patrimonio indisponibile, anche a trattativa privata, soltanto ed esclusivamente nel caso in cui due precedenti esperimenti di asta pubblica siano andati deserti, con le modalità del comma 2 art. 7 fino a € 12.000,00 (dodicimila euro).

Eccezionalmente può essere autorizzata la concessione a trattativa privata, quando l'aspirante concessionario è altra pubblica amministrazione o ente di diritto pubblico.

Art. 21 Contenuto dello schema di convenzione

Nel caso di concessione in gestione a terzi di beni immobili, lo schema di convenzione che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti deve quantomeno contenere:

- a) l'individuazione del bene oggetto di concessione;
- b) le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;
- c) la durata del rapporto;
- d) le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene ed alla manutenzione e custodia;
- e) il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
- f) gli oneri a carico del Comune;
- g) l'importo del canone concessorio ovvero la percentuale dell'importo delle tariffe pubbliche spettante all'aggiudicatario;

- h) la facoltà di recesso unilaterale del Comune dal contratto, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, senza ulteriori formalità e fatte salve le eventuali azioni legali di risarcimento, nel caso in cui il concessionario incorra in inadempienze pregiudizievoli per la migliore fruizione del servizio da parte dell'utenza, ovvero in abusi nella riscossione delle tariffe;
- i) le modalità ed i tempi di aggiornamento del canone a carico del concessionario;
- j) le modalità di risarcimento dei danni a terzi e dei danni provocati al bene immobile ceduto in concessione;
- k) la sottoscrizione di polizza assicurativa per la copertura dei danni verso il Comune e verso i terzi di importo adeguato al valore del bene ceduto in concessione ed al tipo di servizio pubblico garantito dal concessionario.

Art. 22

Immobili concessi per fini sociali

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

- a) la consistenza e la validità dell'intervento che il richiedente é in grado di effettuare sul tessuto sociale della città;
- b) l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- c) il numero di aderenti in sede locale;
- d) la situazione finanziaria dell'ente o dell'associazione richiedente e l'assenza di finalità di lucro.

Il Comune può concedere l'immobile con provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

Con lo stesso provvedimento si stabilisce il corrispettivo a carico del concessionario.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a provvedere alla manutenzione ordinaria ed alla custodia del bene immobile e deve offrire idonee garanzie fidejussorie per il risarcimento di eventuali danni arrecati allo stabile.

La concessione di immobili comunali per fini sociali deve essere a termine e non può comunque superare i termini minimi di legge previsti dal Codice Civile.

Art. 23

Occupazione di spazi ed aree pubbliche, allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree e loculi cimiteriali.

La occupazione di spazi ed aree pubbliche è regolata dal vigente regolamento approvato dal Consiglio comunale ed è assoggettata alle relative tariffe ai sensi del decreto legislativo n. 507/93 e successive modifiche ed integrazioni. Sono ugualmente regolati dai vigenti regolamenti comunali gli allacciamenti alle reti dei servizi idrici e fognari, nonché le concessioni di aree e loculi cimiteriali

3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 24

Elementi generali

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

Il Settore competente effettua periodicamente una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile che risultano sfitti al fine di programmarne la utilizzazione.

Individua pertanto:

gli alloggi destinati ad uso abitativo;

gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi ecc.).

La Giunta municipale, con proprio provvedimento, indica al responsabile del procedimento competente alla emanazione del bando per la locazione degli immobili suddetti, i criteri di valutazione delle richieste.

Nell'ambito degli alloggi destinati ad uso abitativo, la Giunta Comunale, con lo stesso provvedimento prevede la destinazione di una quota del 50 % degli alloggi, alle esigenze abitative di nuclei familiari in particolari condizioni di disagio economico-sociale.

Art. 25

Alloggi destinati alle famiglie in particolari condizioni di disagio economico-sociale

Per l'assegnazione della quota di alloggi, di cui all'articolo precedente, destinata a nuclei familiari in particolari condizioni di disagio economico, si applicano i criteri determinati dall'Assessorato Regionale ai LL.PP., ai fini della locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Con gli stessi criteri si calcola il canone da richiedere ai nuclei familiari che ottengono in locazione uno dei suddetti alloggi.

Art. 26

Locazioni immobili ad uso abitativo

Possono concorrere all'assegnazione in locazione di alloggi dell'Ente, con esclusione di quelli indicati nell'articolo precedente, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana; il cittadino straniero può concorrere all'assegnazione se tale diritto é riconosciuto in condizione di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali. I cittadini di Stati membri della Comunità Europea che risiedono in Italia e vi svolgono attività di lavoro subordinato o autonomo sono equiparati rispettivamente ai lavoratori dipendenti ed ai lavoratori autonomi cittadini italiani.

b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel territorio del Comune;

c) non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio comunale. Si considera non adeguato l'alloggio la cui superficie abitabile sia inferiore a mq. 30 per una persona, mq. 45 per due persone, mq. 55 per tre persone, mq. 65 per quattro persone, mq. 75 per cinque persone, mq. 85 per sei persone ed oltre.

La graduatoria é formulata sulla base dei seguenti criteri:

a) reddito del nucleo familiare:

Per ogni € 500,00 di reddito annuo inferiore all'importo corrispondente al prodotto di € 5.000,00 per il numero dei componenti il nucleo familiare,
punti 1.;

Si tiene conto del reddito conseguito nell'anno precedente quale risulta dal modello di dichiarazione dei redditi o da dichiarazione sostitutiva sottoscritta dall'interessato, fatta salva in quest'ultimo caso la facoltà di procedere all'accertamento della veridicità della dichiarazione.

b) provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale:
punti 5 ;

c) nucleo familiare composto di oltre tre persone: punti 1 per ogni altra persona a carico; situazione di antigienicità dell'alloggio da certificarsi dall'organo competente dell'A.U.S.L.:
punti 5.

Il canone di locazione degli alloggi di cui al presente articolo é determinato dall'Ufficio tecnico del Comune sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi analoghe caratteristiche.

Art. 27

Elementi generali

Il dirigente, ogniqualvolta vi sia la disponibilità di alloggi, emana, apposito bando contenente i requisiti che devono possedere gli aspiranti ed i criteri di attribuzione del punteggio.

Il bando é pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per una durata minima di 30 giorni ed allo stesso é data ampia diffusione mediante manifesti murali.

La Giunta, costituisce apposita commissione per l'esame delle domande e la formazione della graduatoria, composta:

dal dirigente del Settore competente del Comune, che ne assume la presidenza;

dall'Ing. Capo del Comune;

da un funzionario del Settore Servizi Sociali del Comune.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono svolte da un impiegato del Settore competente designato dal Presidente della Commissione.

Il Dirigente, con cadenza annuale, relaziona al Consiglio Comunale circa la disponibilità di alloggi ed il bando per l'assegnazione degli stessi.

Art. 28

L'affitto di immobili ad uso diverso da quello abitativo

Qualora il Comune abbia disponibilità di beni immobili da locare per finalità diverse da quelle abitative questi possono essere locati a terzi per attività industriali, commerciali, artigianali, professionali o turistiche:

- Il responsabile del Settore competente adotta apposito bando indicante analiticamente i dati dell'immobile da locare, nonché il canone a base d'asta, il cui valore sarà determinato su parere dell'Ingegnere Capo dell'U.T.C., sulla base del valore di mercato per locali equivalenti o similari esistenti nella stessa zona.
- Il bando è pubblicato all'Albo pretorio del Comune per una durata minima di trenta giorni ed allo stesso è data ampia diffusione mediante manifesti murali.
- La Commissione di gara è costituita secondo le indicazioni contenute nelle note parte I del presente Regolamento.
- L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta in aumento più vantaggiosa sul canone a base d'asta. Si provvederà alla locazione anche in presenza di una sola offerta.
- La locazione sarà disposta secondo i seguenti criteri riportati nel bando di gara:

- La durata della locazione non può essere inferiore ad anni sei o ad anni nove se adibita ad attività alberghiera, a meno che l'attività da esercitarsi per sua natura abbia carattere transitorio;
- il conduttore può recedere dal contratto anche prima della scadenza qualora ricorrano gravi motivi;
- il conduttore può cedere il contratto di locazione a terzi senza il consenso del locatore a condizione che venga contestualmente ceduta o locata l'azienda;
- gli aumenti del canone di locazione per gli anni successivi al primo biennio saranno richiesti, come per legge, nel limite massimo del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo;
- nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile locato, il conduttore ha il diritto di prelazione per l'acquisto.

Il contratto di locazione è redatto in forma scritta con l'indicazione fedele delle norme che regolano il rapporto.

Art. 29

Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione e gestione degli immobili di proprietà degli Enti locali.

Art. 30

Coordinamento

Laddove incompatibili con quelle del regolamento dei contratti le disposizioni di cui al presente regolamento sono, limitatamente alla specifica materia della alienazione e gestione dei beni del patrimonio immobiliare, prevalenti o sostitutive di esse.