

REPUBBLICA ITALIANA  
REGIONE SICILIANA



COMUNE DI SAN FRATELLO

Città Metropolitana di Messina

Deliberazione della Giunta Municipale

N. 158 del 4/10/2017

OGGETTO: Presa atto e approvazione schema di regolamento per "la vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione comunale", ai sensi dell'art. 32 dello Statuto Comunale.

L'anno duemiladiciassette il giorno QUATTRO del mese di OTTOBRE alle ore 11,40.....  
nella sala delle adunanze del Comune di San Fratello a seguito di convocazione dei signori  
assessori, si è riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
<i>Fulia Dr. Francesco</i>	<i>Sindaco- Presidente</i>	X	
<i>Carroccetto Dott. Ciro</i>	<i>Assessore Vice Sindaco</i>	X	
<i>Salanitro Avv. Luigi</i>	<i>Assessore</i>		X
<i>Baldanza Sig.na Alessandra</i>	<i>Assessore</i>	X	
<i>Foti Sig. Benedetto</i>	<i>Assessore</i>		X

Presiede Il Sindaco -

Partecipa il Segretario Comunale D.ssa MARIA GIUSEPPINA CANNABESI

Il Presidente constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare in merito alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Municipale.

n. 168 del 27-09-2019 Registro Generale

**OGGETTO:** Presa atto e approvazione schema di regolamento per "la vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale", ai sensi dell'art. 32 dello Statuto Comunale.

#### TESTO della PROPOSTA

**PREMESSO CHE**, occorre adottare un nuovo regolamento per la "La vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale", aggiornato alle attuali normative di legge.

Che l'Ufficio di Ragioneria ha predisposto una bozza di schema di regolamento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, che allegato alla presente ne costituisce parte integrante.

#### SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1. Di prendere atto e approvare lo schema di regolamento per "La vendita e l'uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale", ai sensi dell'art.32 dello Statuto Comunale, allegato alla proposta per farne parte integrante;
2. Trasmettere copia del presente provvedimento, alla competente Commissione Consiliare per i pareri di competenza e per il successivo inoltro al Consiglio Comunale per la sua approvazione ai sensi di legge;
3. Di dichiarare, con separata votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 della L. R. 3/12/1991, n. 44.

Il responsabile del Procedimento

*Rubano Antonino*

Il Proponente

*[Firma]*

In ordine alla acclusa proposta di deliberazione, ai sensi dell'art.53 della legge 8.6.1990, n. 142, come recepito con l'art.1 comma 1 lett. i della L.R. 11.12.1991, n. 48, e sostituito dall'art.12 della l.r. n.30/2000, vengono espressi i relativi pareri come appresso:

Il Responsabile del servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere favorevole.

Data 27-09-2017

IL RESPONSABILE

*Roberto Antonino*

\*\*\*\*\*

Il Responsabile di Ragioneria per quanto concerne la regolarità contabile esprime

parere : favorevole.

Data 27-09-2017

IL RESPONSABILE

*Roberto Antonino*

\*\*\*\*\*

#### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

La spesa di cui alla presente proposta trova la copertura finanziaria di € \_\_\_\_\_

al capitolo \_\_\_\_\_ / Impegno n. \_\_\_\_\_ del bilancio anno \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

#### LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la superiore proposta di deliberazione;

Vista la Legge n.142 dell'8/6/1990 recepita in Sicilia con la L.R. n. 48 dell'11.12.1991 e s.m.i.;

Visti i pareri favorevolmente espressi ai sensi dell'art.53 della legge 8/6/1990, n. 142, come recepita con l'art. 1 comma 1 lettera i) della L.R. 11.12.1991 n. 48, come sostituito dall'art.12 comma 1 punto 0.1 della L.R. 23.12.2000 n. 30;

Visto l'O.A.EE.LL. vigente in Sicilia;

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti unanimi, resi nelle forme di legge,

#### DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo;

Con successiva separata votazione favorevole unanime, per i motivi enucleati in proposta, la presente viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi di legge.

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

Il Presidente

L'Assessore Anziano

Il Segretario Comunale

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme attestazione dell'addetto, **CERTIFICA** che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio online di questo Comune per giorni 15 consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e contro di essa non sono state proposte opposizioni e/osservazioni.

Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

L'Addetto

Il Segretario Comunale

Il sottoscritto Segretario Comunale, Visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale on line il \_\_\_\_\_, per rimanervi per 15 giorni consecutivi fino al \_\_\_\_\_.

L'Addetto

Il Segretario Comunale

\*\*\*\*\*

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(ai sensi dell'art. 12 della L.R. 44/1991)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

che la presente deliberazione

è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ perchè decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio ai sensi dell'art. 12 comma 1 della L.R. 44/1991.

è esecutiva dal 4/10/2017 perchè dichiarata immediatamente esecutiva dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. 44/1991.

Il Segretario Comunale

**COMUNE DI SAN FRATELLO  
(PROVINCIA DI MESSINA)**

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA E L'USO DA  
PARTE DI TERZI DEI BENI IMMOBILI RIENTRANTI  
NELLA DISPONIBILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE**

Approvato con deliberazione di C.C. n°      del

## **TITOLO 1**

VENDITA, CESSIONI IN USO E PERMUTE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ENTE.

### **Art. 1 Finalità ed oggetto**

Il Titolo 1 del presente Regolamento disciplina le alienazioni, le cessioni in uso e le permutate dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di San Fratello.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente;

### **Art. 2 Beni alienabili e permutabili**

Sono alienabili e permutabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, accessione e altre cause;
- b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e sia pertanto stato disposto il trasferimento alla categoria dei beni disponibili;
- c) I beni immobili già facenti parte del demanio del Comune per i quali sia stato disposto il relativo provvedimento di sdemanializzazione e il trasferimento alla categoria dei beni disponibili;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a),b),e c);
- e) I beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione ed inseriti nell'elenco redatto ed approvato di cui all'articolo 58 comma 1 della Legge n. 133/2008 e s .m.i.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dai vincoli.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

I beni da alienare sono indicati, di regola, nel programma delle alienazioni allegato al Bilancio di previsione annuale, redatto sulla base di proposte dell'ufficio del Patrimonio che motiveranno la convenienza economica alla dismissione e indicheranno una stima di vendita

basata su valori di massima. Possono tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati in Bilancio, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale per motivate ragioni di pubblico interesse.

L'elenco dei beni immobili di cui alla lettera e), ai sensi dell'articolo 58 della Legge n.133/2008, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti di cui all'articolo 2644 del Codice Civile nonché dell'iscrizione del bene in catasto.

### **Art. 3 Individuazione del prezzo di vendita.**

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Responsabile al "Patrimonio" o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, 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.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dal Responsabile Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente.

### **Art. 4 Procedure di vendita**

Ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97, e successive modifiche ed integrazioni, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;

- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta;
- e) per i beni di cui alla lettera e) dell'articolo 2 del presente regolamento mediante pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo dell'elenco dei beni patrimoniali da dismettere ai sensi dell'articolo 58 della Legge n. 133/2008.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, l'alienazione dello stesso è assoggettata alle disposizioni vigenti in materia.

#### **Art. 4-bis Avviso Pubblico Informativo. Articolo 58 Legge n. 133/2008**

Per i beni inseriti nell'elenco di cui alla lettera e) dell'articolo 2 del presente regolamento la vendita è preceduta da un avviso preliminare informativo, aperto al pubblico, dell'elenco previsto dall'articolo 58 della Legge n. 133/2008, al fine di verificare la presenza di manifestazioni di interesse all'acquisto dei suddetti beni immobiliari.

La manifestazione di interesse all'acquisto degli immobili, risultante più conveniente sulla base del bando predisposto dal Responsabile competente alla Gestione del Patrimonio, sarà, successivamente, posta a base d'asta secondo le procedure di vendita previste dal presente regolamento.

La manifestazione di interesse all'acquisto del/dei beni immobili, posta a base d'asta, sarà assoggettata a diritto di prelazione del/dei proponenti e ad essa si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Le manifestazioni di interesse non sono vincolanti per l'amministrazione comunale e potranno essere presentate per uno o più beni immobili inseriti nell'elenco delle dismissioni di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008.

In caso di assenza di manifestazioni di interesse all'acquisto dei beni inseriti nell'elenco dei beni di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 l'amministrazione comunale, per il tramite del Responsabile in materia di gestione del patrimonio immobiliare, potrà procedere alla vendita dei singoli beni secondo le procedure previste dal presente regolamento.

#### **Art. 5 Asta Pubblica**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, con le modalità di cui agli articoli 73 lettera c) e 76 del R.D. 25.05.1924 n. 827 ed aggiudicazione definitiva ad unico incanto, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 3.

Tale sistema è adottato quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso, il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

### **Art. 6 Asta pubblica - Offerte**

L'aggiudicazione è fatta in favore dell'offerta valida più alta che dovrà comunque essere in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

### **Art. 7 Aste deserte**

Qualora la prima asta andasse deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 10 %.

Se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20 %.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10 %;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

### **Art. 8 Garanzie e cauzione**

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili, dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

### **Art.9 Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 30.000,00);
- quando l'appetibilità del bene è, per sua ubicazione, consistenza e limitato valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso;

In tali ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 3, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante:

- a) affissione di manifesti nell'intero territorio comunale o nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone limitate;
- b) pubblicazione sul sito internet dell'Ente.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 8.

### **Art. 10 Trattativa privata diretta**

E' ammessa la trattativa privata diretta, oltre che nei casi previsti dall'art. 7 del presente regolamento, nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società e Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

- d) alienazione di immobili per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali etc.);
- e) alienazione di beni immobili compresi in un piano attuativo in corso di realizzazione. L'alienazione può avvenire, a partire dal valore di mercato a favore del migliore offerente tra gli operatori del comparto, che faranno pervenire offerta nei tempi e nei modi che saranno indicati in apposito avviso pubblicizzato sul sito del Comune.
- f) Fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc..), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

In tutte le suddette ipotesi e salvo dove già diversamente indicato, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art.3,

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 8.

### **Art. 11 Permuta**

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile operare permuta di norma con ricorso a bandi pubblici. Trattative private, possono tuttavia essere operate con enti pubblici o con privati previa approvazione di apposita delibera di Giunta Comunale. In tal caso contenuti e modalità delle permuta devono essere approvate con Delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari che sono alla base della scelta e l'interesse prevalente che giustifica il ricorso alla trattativa privata. Le permuta devono essere operate sulla base di apposite stime redatte ai sensi dell'art.3 del presente regolamento.

### **Art. 12 Pubblicità**

Ai sensi dell'art.12 della legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

### **Art.13 Determinazioni a contrarre.**

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile della gestione del "Patrimonio" che procederà alla contestuale approvazione dell'avviso d'asta e del capitolato di gara.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

Qualora si proceda per trattativa privata diretta, alla deliberazione di Consiglio Comunale o di Giunta che stabilisce la alienazione o la permuta del bene seguirà comunque la determinazione del Responsabile della gestione del "Patrimonio" con la quale si darà seguito agli adempimenti conseguenti.

### **Art. 14 Cessione in uso di aree pubbliche**

Aree urbane o vicine all'abitato per le quali (sulla base di espresso e motivato parere dei dirigenti delle aree interessate) non sussista un interesse dell'Amministrazione, potranno essere cedute in gestione a privati per periodi limitati di tempo. L'atto di autorizzazione alla cessione da parte del Dirigente Responsabile del Patrimonio, indicherà l'importo del canone che sarà calcolato in relazione all'uso cui si intende destinare il bene. In ogni caso il canone non sarà inferiore a 10 € mq./annuo. Per aree esterne ai perimetri abitati, il canone minimo potrà essere ridotto fino a massimo 4 volte.

Aree residenziali o di verde urbano abbandonato, su richiesta dei cittadini interessati alla loro cura e manutenzione, possono essere assegnati in gestione, anche gratuitamente, per un periodo limitato di tempo alle condizioni che l'ufficio indicherà nell'atto di autorizzazione. Gli eventuali canoni e le autorizzazioni vanno aggiornati annualmente.

### **Art.15- Norma finale**

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia e al Regolamento dei contratti del Comune di San Fratello.

## **TITOLO II**

### **Gestione dei beni immobili del Comune di San Fratello**

#### **Art 1 Finalità e ambito di applicazioni**

Il Titolo 2 del presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di San Fratello o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità, di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale vigente in materia, oltre che al presente regolamento per quanto non disposto dalla citata legislazione e comunque compatibilmente con essa.

#### **Art. 2 Tipologia dei beni comunali**

Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune e strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.

### **Art. 3 Tipologia di beni comunali cedibili a terzi**

Il Comune di San Fratello è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

- a) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- b) **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di concessione amministrativa.
- c) **BENI DEL DEMANIO COMUNALE** destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

Ciascun bene appartenente al demanio comunale, al patrimonio indisponibile o al patrimonio disponibile può, con specifico provvedimento di sclassificazione o cambio di classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Il Comune può inoltre dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione precaria), purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato con il Comune.

La gestione dei canoni relativi a beni demaniali e patrimoniali indisponibili del Comune di San Fratello è disciplinata dal vigente Regolamento.

### **Art. 4 Forme giuridiche e assegnazione dei beni.**

La concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili avviene, di norma, mediante i negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

Contratto di locazione (artt.1571 e segg. C.C.)

Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.)

Contratto di comodato (artt.1803 e segg. C.C.)

concessione amministrativa (per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili).

### **Art. 5 Modalità di affidamento**

#### **A) ASTA PUBBLICA**

La concessione in uso di beni immobili nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale avviene, di norma, mediante pubblico incanto: in tal caso il Dirigente responsabile della gestione del "Patrimonio" approverà con propria determinazione, l'avviso d'asta ed il capitolato di gara relativi all'immobile che si intende concedere in uso;

Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità o quando si intenda perseguire una maggiore redditività, si può procedere mediante appalto-concorso o progetto offerta o progetto di finanza con apporto di capitali privati.

L'Amministrazione comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

La gara pubblica si effettua di norma per mezzo di offerte segrete in aumento o con altre modalità e criteri di aggiudicazione stabiliti dal competente Dirigente;

Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali deve essere nella condizione giuridica atta ad iniziare l'attività prescelta nel rispetto dei tempi imposti dal Comune per la firma dell'atto di concessione o del contratto di locazione, è pertanto a carico dei partecipanti alla gara l'onere di munirsi per tempo di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di San Fratello completamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

## **B) TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

L'affidamento, per mezzo di assegnazione diretta, ad un unico soggetto richiedente è ammesso nei seguenti casi, previa determinazione del competente Dirigente:

- a) qualora, a seguito dell'asta pubblica esperita, non vi siano state offerte valide;
- b) per la locazione, sublocazione, comodato o sub-comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento della attività fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
- c) qualora, a causa di motivi di natura tecnica o artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi la locazione di spazi possa venire affidata solo ad un determinato soggetto;
- d) per i locali aventi modeste dimensioni e limitata utilizzazione, richiesti ad uso deposito o per finalità espositive;
- e) in caso di richieste pervenute da soggetti che esercitano l'attività commerciale e/o artigianale in strutture dichiarate inagibili con provvedimento dell'Amministrazione comunale o che siano costretti a trasferire la propria azienda in seguito a decreto esecutivo di sfratto, purché non intimato per inadempimento contrattuale;
- f) Per risolvere casi gravi di disagio economico/sociale o abitativo debitamente documentati dai Servizi Sociali dell'Ente e dei quali si darà atto nel provvedimento di assegnazione del locale;
- g) Per la locazione, concessione, comodato di beni immobili per finalità istituzionali o ad esse connesse o di pubblico interesse, riconosciute come tali con deliberazione della Giunta Comunale;
- h) Per le concessioni di spazi e aree pubbliche nei limiti e per le tipologie di occupazione previste dal vigente Regolamento;
- i) In esecuzione di progetti o interventi, proposti da privati e riconosciuti, con deliberazione di Giunta Comunale, di particolare interesse per l'Amministrazione Comunale;

## **Art 6 Durata, cause di decadenza o risoluzione del contratto**

La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale vigente in materia.

L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno un mese, il provvedimento di concessione in uso del bene qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione Comunale, senza che l'utilizzatore possa vantare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

La locazione di immobili ad uso commerciale ha, di regola, durata pari a sei anni e non è previsto in alcun caso il rinnovo tacito, bensì il rinnovo espresso con provvedimento del Dirigente competente;

La decadenza dalla concessione e la richiesta di risoluzione del contratto di locazione avviene nei seguenti casi:

- a) in caso di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o l'utilizzo improprio degli stessi rispetto a quanto previsto nel contratto;
- b) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
- c) nei casi di reiterato ritardo delle prestazioni da parte del conduttore.
- d) negli altri casi previsti dalla normativa vigente in materia.

## **Art. 7 Determinazione dei canoni**

Il canone a base d'asta, in caso di affidamento degli immobili a seguito di procedura di gara, è determinato in base a quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

Il canone da richiedere in caso di affidamento diretto dell'immobile è determinato sulla base della natura del bene e delle normative vigenti in materia.

In casi particolari, debitamente motivati, a fronte di determinate prestazioni garantite dagli assegnatari, la Giunta Comunale può stabilire di concedere in "comodato gratuito" beni immobili nella disponibilità del patrimonio comunale.

## **Art. 8 Contenuto obbligatorio del contratto di locazione**

Il contratto di locazione dovrà obbligatoriamente contenere:

- a) la specifica individuazione del bene locato;
- b) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative;
- c) il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
- d) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza dello stesso;
- e) l'obbligo per il locatario della manutenzione ordinaria dell'immobile locato e del pagamento delle relative utenze;

- f) la facoltà dell'amministrazione comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il locatario, periodici controlli circa lo stato di conservazione del locale;
- g) il divieto espresso di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale.

Sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzazione del locale.

### **Art. 9 Concessione in uso di beni immobili ai Comitati di Quartiere**

I beni immobili, concessi in uso ai Comitati di Quartiere regolarmente costituiti, sono affidati alle seguenti condizioni:

- a) i locali saranno concessi in uso continuativo gratuito per un periodo pari alla durata in carica degli stessi organismi di partecipazione popolare;
- b) i Comitati di Quartiere dovranno utilizzare i locali assegnati per gli scopi per i quali gli stessi si sono costituiti;
- c) i Comitati saranno direttamente responsabili delle attività svolte nei locali concessi loro in uso e dei danni provocati alle strutture, suppellettili, attrezzature eventualmente messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Saranno a carico del Comune di Potenza le spese relative al pagamento delle utenze nonché all'allestimento e alla ordinaria manutenzione dei locali assegnati.

### **Art. 10 Locali da assegnare ad Associazioni**

Per l'affidamento in locazione ad Associazioni senza scopo di lucro di immobili comunali, si procede attraverso la formazione di una graduatoria con validità biennale da parte di una commissione intersettoriale nominata dal Segretario Generale dell'Ente e costituita dai Dirigenti delle seguenti Unità di Direzione: "Sport, Protezione Civile, Cultura e Servizi Sociali".

La commissione preposta alla valutazione accerterà la regolarità formale delle domande, valuterà la qualità dei progetti proposti e redigerà la graduatoria di merito attribuendo a ciascuna offerta un punteggio, per una valutazione complessiva massima di 100 punti, da attribuirsi tenuto conto dei seguenti parametri:

- a) progetto di gestione delle attività che si intendono realizzare nei locali richiesti e realizzazione di iniziative a favore di scuole, disabili, immigrati, anziani, soggetti a rischio);
- b) programma di gestione operativa, orari, frequenze;
- c) anzianità di attività del sodalizio - esperienza di gestione di strutture analoghe;
- d) iniziative realizzate.

La commissione intersettoriale, previo avviso pubblico approvato con determinazione del Dirigente della gestione del "Patrimonio", procede alla raccolta delle domande di assegnazione di locali e redige la graduatoria che viene trasmessa allo stesso Dirigente per la successiva presa d'atto.

Possano presentare domanda:

- a) le Associazioni non lucrative di utilità sociale ONLUS o assimilate che prevedano l'espressa esclusione di finalità di profitto e che siano costituiti per fini di solidarietà sociale o di crescita etica, fisica o morale dei propri associati e non.
- b) Qualsiasi ente di tipo associativo, purché non avente finalità di lucro. Sono Associazioni non lucrative le organizzazioni di utilità sociale, gli enti di tipo associativo (costituiti ai sensi degli artt. 14/41 del Codice Civile), nonché cooperative sociali.

Possano considerarsi sociali, ai fini della presente deliberazione, le seguenti attività:

- attività di assistenza e sicurezza sociale e socio sanitaria;
- attività di educazione e formazione;
- attività collegate ad iniziative di solidarietà, di impegno civile, di tutela e promozione dei diritti umani;
- attività culturali e scientifiche;
- attività di promozione nel campo dello sport e del tempo libero;
- attività legate allo sviluppo dell'economia e dell'occupazione;
- attività di protezione civile;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività tese alla valorizzazione e conservazione dei beni artistici, storici ed archeologici.

Le tipologie di attività indicate non precludono comunque all'Amministrazione comunale la possibilità di concedere i propri immobili ad altri organismi sociali che svolgono ulteriori attività di rilevante valore sociale e di particolare interesse per la comunità, non rientranti tra le attività di cui sopra.

Entro e non oltre gg. 20 decorrenti dalla data dell'avviso pubblico le associazioni interessate ad ottenere in locazione spazi e locali di proprietà comunale potranno produrre domanda in carta semplice, conformemente a quanto stabilito dal punto successivo.

La domanda di partecipazione dovrà necessariamente e a pena di esclusione contenere:

- 1) indicazione, per esteso, della denominazione dell'associazione o dell'organismo richiedente, del codice fiscale e/o partita IVA dell'associazione e le generalità (nome, cognome, luogo ed anno di nascita, residenza, ) del rappresentante legale pro tempore o, se diverso, del soggetto delegato alla firma della convenzione in caso di assegnazione del locale;
- 2) copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto della Associazione, da cui si evinca con precisione l'oggetto sociale e le finalità senza scopo di lucro perseguite dalla associazione stessa;
- 3) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, firmata dal rappresentante legale dell'associazione, dalla quale risulti che l'associazione svolge la propria attività nel territorio del Comune di San Fratello;

- 4) la sede attuale ove l'associazione svolge la propria attività o, in mancanza di una sede, la specifica indicazione che l'associazione è priva di una sede ove svolgere la propria attività;
- 5) l'indicazione esatta del numero degli associati alla data dell'avviso pubblico;
- 6) l'indicazione dell'utenza cui è rivolta l'attività;
- 7) una breve descrizione delle attività svolte dall'associazione sul territorio comunale, con l'elencazione delle stesse nonché delle iniziative promosse sino alla data dell'avviso pubblico.

In caso di parità di punteggio tra due o più associazioni si farà riferimento, ai fini della formazione della graduatoria, all'ordine cronologico con le quali le domande saranno pervenute al protocollo generale dell'Ente.

La graduatoria, così come formata dalla commissione sarà trasmessa al Dirigente Responsabile "Gestione Patrimonio" che provvederà alla presa d'atto della stessa con propria determinazione.

Tale graduatoria avrà validità biennale a decorrere dalla data della determinazione dirigenziale di presa d'atto. Durante la vigenza della stessa, pertanto, il Dirigente della "Gestione Patrimonio", ogni qualvolta dovesse rendersi disponibile un locale utilizzabile come sede di associazioni, inviterà l'associazione collocata al primo posto utile della graduatoria, alla sottoscrizione, previa presa visione dell'immobile, del relativo contratto di locazione.

In caso di rifiuto dell'immobile, sarà invitata l'associazione che segue immediatamente in graduatoria e così via, con scorrimento della graduatoria stessa. Il rifiuto non adeguatamente motivato, comporta l'esclusione dalla graduatoria.

Il Comune di San Fratello non assumerà comunque verso le associazioni presenti in graduatoria alcun obbligo di assegnazione in locazione di immobili comunali. Pertanto alcuna pretesa né aspettativa queste potranno vantare nei confronti dell'ente il cui unico impegno è quello di rispettare, nel corso del periodo di vigenza della graduatoria, l'ordine di collocazione delle associazioni nel caso di offerta in locazione di un locale idoneo.

Gli immobili saranno concessi in locazione nello stato di fatto in cui si trovano. I consumi (gas, luce, acqua, riscaldamento, ecc.) e gli interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico dell'associazione locataria.

\*Il canone di locazione dei locali utilizzati dalle associazioni senza fini di lucro, di cui al presente articolo, è stabilito in € 0,52 a mq. mensili, esclusivamente a favore di associazioni che abbiano finalità sociali chiare, giuridicamente e formalmente riconosciute, previa verifica dell'ufficio competente. Il canone sarà adeguato agli indici ISTAT. Per le altre associazioni non aventi finalità sociali chiare, giuridicamente e formalmente riconosciute, attestate dal competente Servizio dell'Ente, il canone di locazione è pari ad € 3,10 a mq. mensili, salvo adeguamento ISTAT. Per le associazioni aventi finalità sociali chiare, giuridicamente e formalmente riconosciute, attestate dal competente Servizio dell'Ente risultanti, alla data di approvazione della presente deliberazione, già assegnatarie di locali comunali, l'eventuale beneficio del canone di locazione pari ad € 0,52 a mq. mensili, salvo adeguamento ISTAT, decorrerà dalla data di eventuale rinnovo e/o nuova stipulazione del contratto di locazione. Dalla stessa data, sulla base del canone sociale di € 0,52 a mq. mensili, decorreranno anche gli adeguamenti ISTAT.

L'utilizzazione dei beni sarà disciplinata da apposita convenzione di durata non superiore ad anni 3, e rinnovabile solo con atto espresso. E' escluso il rinnovo tacito. Ove la convenzione non venga rinnovata, il bene dovrà essere restituito libero da persone e cose nei modi e nei termini prescritti dalla normativa vigente. Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al soggetto utilizzatore del bene all'atto della riconsegna.

### **Art. 11 Locazione di fondi rustici**

La materia è regolata dalle norme della legge 12 febbraio 1971, n. 11, e se compatibili dalle norme del presente regolamento.

Inoltre l'aggiudicazione viene subordinata all'accertamento della sussistenza dei seguenti requisiti soggettivi in capo all'aggiudicatario o, in caso di società, ai suoi legali rappresentanti:

- inesistenza di procedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione. Nel caso di persona giuridica, tali requisiti dovranno sussistere in capo ai soggetti di cui all'allegato n. 5 del Decr. Leg.vo 490/94;
- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, in assenza di condanne in senso contrario.

### **Art. 12 Norme transitorie e finali**

Le norme del presente Regolamento si applicano a tutti gli atti e contratti posti in essere a decorrere dalla sua entrata in vigore.

A seguito dell'entrata in vigore del presente Regolamento dovranno comunque essere riesaminati i rapporti già esistenti alla luce delle nuove disposizioni, per la loro conferma o per il loro adeguamento -a scadenza contrattuale- con particolare riferimento al canone di locazione e alla convenzione in uso del bene. Eventuali rapporti già esistenti di comodati gratuiti di beni immobili potranno essere rinnovati con determinazione del Dirigente competente previa istruttoria dalla quale risulti il permanere delle condizioni che hanno giustificato il comodato gratuito.

In ordine alla situazione di fatto esistente alla data di approvazione del presente regolamento, si procederà come segue:

- nel caso di immobili occupati in forza di concessione o contratto scaduti, saranno riesaminati i rapporti già esistenti alla luce delle nuove disposizioni, per la loro conferma o per il loro adeguamento. Allo stesso modo si procederà nei casi in cui manchi un valido titolo di fruizione dell'immobile, per cause tuttavia non riconducibili alla volontà del fruitore stesso, come ad esempio mancata voltura, dietro richiesta, agli eredi dei titolari delle concessioni o dei contratti;
- nel caso di immobili occupati abusivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'Amministrazione potrà valutare se consentire la regolarizzazione del rapporto a condizione che l'occupante provveda a corrispondere, sulla base del canone valutato dall'Amministrazione stessa, le annualità relative al periodo di occupazione;
- qualora le occupazioni di cui al punto precedente riguardino unità immobiliari ad uso abitativo, i canoni verranno calcolati secondo le norme concernenti l'edilizia residenziale pubblica, purchè dette unità abbiano le caratteristiche di fatto proprie della stessa.

### **Art. 13 Casi particolari di subentro ammissibili**

Il subentro in luogo di altro locatario, da formalizzare con nuovo atto di affitto, a seguito di espressa richiesta, è possibile:

- Per gli eredi dell'affittuario;
- Per i parenti dell'affittuario entro il quarto grado, nel caso in cui gli eredi rinuncino espressamente al rinnovo dell'affitto;

- In ogni caso il subentro è subordinato al pagamento di tutti i canoni eventualmente non corrisposti dall'affittuario cessato, anche in forma rateale non superiore al biennio. In caso di rateizzazione la prima rata, da corrispondere anticipatamente alla stipula del nuovo contratto, non potrà essere inferiore al 30% del dovuto;
- Nel caso vi siano più eredi, o parenti fino al quarto grado, è necessario che tutti rendano il consenso scritto all'affitto a favore di uno di essi;
- Nel caso più eredi o parenti facciano richiesta di subentro verrà preferito il parente più prossimo. Nel caso di parità di condizioni verranno applicati i criteri dell'anzianità di età.