



COMUNE DI FERRANDINA
(Provincia di Matera)

REGOLAMENTO per la disciplina dei contratti immobiliari e mobiliari aventi ad oggetto le alienazioni ed i trasferimenti, gli acquisti e le locazioni passive, la concessione in locazione ed in godimento a terzi

Data stesura: novembre 2004
Data di approvazione: 12 novembre 2004
Atto di approvazione: DCC n. 29 del 12.11.2004
Entrata in vigore: 3 dicembre 2004

(versione aggiornata con le modifiche ed integrazioni apportate con atto deliberativo di C.C. n. 22 del 28.05.2013)

INDICE GENERALE

SEZIONE I: l'alienazione e/o il trasferimento del patrimonio immobiliare

- Art. 01 – Finalità ed oggetto
- Art. 02 – Norme applicabili
- Art. 03 – Stima dei beni
- Art. 04 – Procedure di vendita
- Art. 04-bis – Procedure per la ripetizione della gara (art. introdotto con atto deliberativo di C.C. n. 22 del 28.05.2013)
- Art. 05 – Competenza
- Art. 06 – Prelazione
- Art. 07 – Commissione giudicatrice
- Art. 08 – Prezzo
- Art. 09 – Vincoli dell'offerta
- Art. 10 – Bando
- Art. 11 – Offerta per procura e/o persona da nominare
- Art. 12 – Trasferimenti di beni immobili all'appaltatore di opere pubbliche
- Art. 13 – Permute

SEZIONE II: rapporti passivi immobiliari

- Art. 14 – Acquisti e locazioni passive immobiliari
- Art. 15 – Contratti di locazione

SEZIONE III: alienazione di beni mobili

- Art. 16 – Procedure di vendita

SEZIONE IV: concessione in godimento di beni immobiliari

- Art. 17 – Forme giuridiche di assegnazione
- Art. 18 – Concessionari di beni immobili
- Art. 19 – Canoni
- Art. 20 – Obblighi ed oneri del concessionario

SEZIONE V: disposizioni finali

- Art. 21 – Entrata in vigore
- Art. 22 – Abrogazione di norme
- Art. 23 – Norme transitorie

SEZIONE I: l'alienazione e/o il trasferimento del patrimonio immobiliare

Art. 1 – Finalità ed oggetto

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Ferrandina in attuazione del disposto di cui all'art. 12 – comma 2 – della Legge 15/05/1997, n. 127¹ e dettano regole per l'assegnazione di civici beni immobiliari a privati, associazioni, enti e comitati, modalità di presentazione delle domande ed il corrispettivo per l'utilizzo di tali beni.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

1. Semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale;
2. Rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni;
3. Introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo;
4. Introdurre criteri di concessione in comodato del patrimonio immobiliare disponibile per motivate ragioni di carattere sociale o di interesse pubblico o per favorevoli riflessi sul piano occupazionale del paese e sulle attività economiche²;
5. Introdurre criteri di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile nei casi in cui la loro redditività risulta inadeguata al valore o sia comunque necessario provvedere in tal senso per far fronte, con il ricavato, alla realizzazione di opere pubbliche, a spese di investimento, nonché per la salvaguardia degli equilibri di bilancio e per il finanziamento dei debiti fuori bilancio riconosciuti legittimi³.

In particolare, il presente regolamento disciplina:

- a) Le attività di programmazione;
- b) Le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione e locazioni;
- c) I criteri di scelta del contraente;
- d) I sistemi di valutazione delle offerte;
- e) La permuta.

I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica del bene stesso.

Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia di autorizzazione alla vendita. Per i beni vincolati da

¹ Art. 12 – comma 2 – Legge 15/05/1997, n. 127: *I comuni e le provincie possono procedere alle alienazioni del patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17.06.1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.*

² Rif.: Art. 103 – comma 3 – del vigente Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 3/08/2002.

³ Rif.: Art. 103 – comma 4 – del vigente Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 3/08/2002.

leggi speciali o realizzati con il contributo a fondo perduto dello Stato, della Regione Basilicata o di altri Enti pubblici, la vendita è effettuata previo espletamento della procedura liberatoria del vincolo.

Sono escluse dalla disciplina del presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'Ente, in base all'art. 3 – comma 28 – della legge 24.10.2003, n. 350⁴ (legge finanziaria 2004) ha facoltà di utilizzare le entrate derivanti dal plusvalore realizzato con l'alienazione di beni patrimoniali, inclusi i beni immobiliari, per spese, aventi carattere non permanente, connesse alle finalità di cui all'art. 187 – comma 2 – del D.Lgs. 18.08.200, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

Art. 2 – Norme applicabili

La disciplina delle alienazioni del patrimonio disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908, n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con Regio Decreto 17.06.1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

Il presente regolamento costituisce "lex specialis" per tutte le procedure assoggettabili alle norme ivi contenute e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'Ente.

Art. 3 – Stima dei beni

Il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Ufficio Patrimonio. Detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Il valore da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente Ufficio, sulla base del valore di mercato attuale del bene rapportato alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

Al prezzo di stima, come sopra determinato, sono aggiunte:

1. Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, accatastamento, variazione catastale, ecc.);
2. Le spese di pubblicità dell'alienazione;
3. Il compenso per eventuali collaborazioni tecniche esterne;
4. L'IVA, se dovuta;

Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, l'Ufficio competente potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della

⁴ Art. 3 – comma 28 – legge 24.12.2003, n. 350: *Gli enti locali di cui all'art. 2, comma 1, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, hanno facoltà di utilizzare le entrate derivanti dal plusvalore realizzato con l'alienazione di beni patrimoniali, inclusi i beni immobili, per spese, aventi carattere non permanente, connesse alle finalità di cui all'art. 187, comma 2, del citato testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.*

collaborazione di esperti in materia, preferibilmente appartenenti all'Amministrazione, ma anche esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 (dodici) mesi dalla sua sottoscrizione.

Art. 4 – Procedure di vendita

I beni immobili alienabili sono posti in vendita mediante il sistema del pubblico incanto o a trattativa privata, previa gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatta richiesta a seguito di apposito avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio dell'Ente e dei comuni vicini.

E' consentito, tuttavia, procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

1. Allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;
2. Qualora l'importo stimato non sia superiore a **15.000,00** (quindicimila) euro;
3. In caso di alienazione disposta in favore di enti pubblici;
4. In caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
5. Allorché, per le caratteristiche del bene, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio: reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili).

I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

- a) Massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 3 ed indicato nel bando di gara o nella lettera di invito;
- b) Proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati succintamente negli specifici provvedimenti di vendita e, successivamente, scelti ed individuati dalla Giunta Comunale tra una pluralità di criteri, elaborati dal settore competente.

In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'art. 3.

Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici che saranno sempre pubblicati all'Albo Pretorio dell'Ente e dei comuni vicini.

Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico artistico.

Art. 4/bis – Procedure per la ripetizione della gara⁵

Nel caso in cui non sia stato possibile procedere all'alienazione del bene posto in vendita, a seguito di pubblico incanto andato deserto, si applicano le seguenti norme:

1. Dopo due aste andate deserte, bandite con i prezzi medio e minimo stabiliti nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato ed in vigore, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo di

⁵ Art. introdotto con atto deliberativo di C.C. n.....del.....

vendita posto a base d'asta, quale valore di stima del bene determinato con le modalità di cui all'art. 3, del 15% del prezzo posto a base di gara nell'ultima asta andata deserta.

2. Alla terza asta andata deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo ulteriormente il prezzo di vendita del 10% del prezzo ultimo posto a base di gara.
3. Il prezzo come rideterminato ai punti precedenti, dovrà essere posto a base d'asta ed il nuovo pubblico incanto dovrà seguire le norme di aggiudicazione e di pubblicità stabilite dal presente Regolamento.
4. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento della prima asta e delle successive andate deserte, 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'ultimo incanto deserto.

Il presente articolo si applica a tutti i procedimenti di vendita in corso di espletamento.

Art. 5 - Competenza

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica o del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio o di altro Responsabile specificatamente individuato dalla Giunta Comunale ai quali spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi in cui la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto salvo nei casi in cui, tale competenza, spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

Art. 6 - Prelazione

Il competente Ufficio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione, e ciò se per legge e/o altro titolo, anche di natura privata; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta nelle forme, modi e termini di legge.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'Ufficio procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 7 - Commissione giudicatrice

Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, la Giunta Comunale provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera di invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

La Commissione è composta da esperti particolarmente qualificati che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle offerte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione, in numero dispari non superiore a cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli esperti interni ed esterni all'Amministrazione.

La Commissione provvede a:

1. Escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
2. A valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione Comunale;
3. Richiedere ai proponenti, nel rispetto della "par condicio", per non più di due volte, un miglioramento della offerta;
4. Procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle offerte.

Dei lavori della Commissione Giudicatrice, che si svolgono in seduta non pubblica, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni. Lo stesso verbale viene trasmesso al Responsabile del Procedimento per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicazione provvisoria non costituisce obbligo a contrarre per il Comune.

Art. 8 - Prezzo

Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita (o della permuta). Possono essere autorizzate dal Responsabile competente, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento; in tal caso dovrà essere prestata idonea garanzia od accesa ipoteca a favore del Comune a spese dell'interessato. Inoltre, in presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Ferrandina. Sulle somme dilazionate va applicato il tasso legale di interesse vigente.

Coloro che presentano le offerte d'acquisto possono proporre, se preventivamente stabilito dall'Ente, in luogo del pagamento del prezzo, in tutto o in parte, la cessione in permuta di un immobile di loro esclusiva proprietà. In tal caso:

1. La presente condizione dovrà essere inserita nel bando;
2. Non si farà luogo a permuta qualora il valore del bene offerto sia inferiore al 50 per cento del valore del bene ceduto;
3. Qualora venga offerto in permuta un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata alla deliberazione dell'organo competente ai fini della relativa copertura finanziaria;

4. Se non già costituita, dovrà essere nominata la Commissione di esperti di cui all'art. 7 con il compito di valutare l'eventuale convenienza economico-funzionale per l'Ente della permuta, fornendo un proprio parere espresso in merito all'accoglimento o meno della proposta. In caso di parere favorevole, si procederà ad una stima del bene offerto in permuta secondo i criteri di cui all'art. 3;
5. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese generali e tecniche che l'amministrazione ha sostenuto o dovrà sostenere per il buon esito dell'operazione.

Art. 9 - Vincoli dell'offerta

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sé e per i propri eredi e/o aventi causa, a qualunque titolo. L'amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche alcuni relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali prescrizioni di organi superiori. L'Ufficio Patrimonio avrà cura di informare i settori competenti (edilizia privata, urbanistica, etc..) trasmettendo, altresì, gli elaborati grafici forniti dall'aggiudicatario.

Art. 10 - Bando

Il bando deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile onde consentire a chi partecipa alla gara di conoscere tutte le condizioni imposte dall'Ente.

In particolare deve contenere:

1. Il prezzo posto a base d'asta;
2. Le condizioni di pagamento;
3. La normativa di P.R.G. vigente;
4. La documentazione da presentare per l'ammissione alla gara (compresa una dichiarazione di accettazione di tutte le clausole del regolamento);
5. La data di invio e di apertura delle offerte;
6. La previsione di una cauzione provvisoria;
7. L'ufficio a cui inviare l'offerta;
8. L'ufficio a cui rivolgersi per ottenere le informazioni attinenti alla gara;
9. Il nominativo del Responsabile del Procedimento;
10. Altre eventuali notizie utili all'interessato per la corretta formulazione dell'offerta.

Nel bando pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

Art. 11 - Offerte per procura e/o per persona da nominare

Sono ammesse offerte per procura e/o per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio. La stessa sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima persona nominataria, anche ad avvenuta accettazione della dichiarazione.

Il deposito eseguito dall'aggiudicatario rimane vincolato, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata presentata ed accettata la dichiarazione.

Art. 12 - Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori pubblici

In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori, è consentito provvedere al trasferimento all'appaltatore di lavori pubblici di beni immobili di proprietà del Comune di Ferrandina.

L'operazione deve essere prevista nel Programma dei Lavori Pubblici e deve osservare le procedure indicate dall'art. 19 - commi 5-ter e 5-quater della legge n. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 13 - Permute

L'organo competente può disporre con motivato provvedimento la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata, di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente Ufficio Patrimonio.

SEZIONE II - Rapporti passivi immobiliari

Art. 14 - Acquisti e locazioni passive immobiliari

L'Ente, per l'acquisto e la locazione di beni immobili di proprietà privata, provvede mediante una ricerca nel mercato immobiliare da farsi, previa apposita determinazione a contrattare, preceduta da apposito atto di impulso dell'Organo collegiale competente, tramite la pubblicità più idonea di un Avviso Pubblico, contenente la descrizione delle caratteristiche che deve avere il bene immobile e l'indicazione del prezzo massimo che esso è disposto a spendere, e che deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile, onde consentire la massima partecipazione nell'interesse dell'Ente, nonché a chi partecipa alla gara di conoscere tutte le condizioni imposte dall'Ente stesso. Pertanto, si rinvia a quanto innanzi disposto in materia di bando.

L'Ente, con apposito provvedimento a contrattare, può anche provvedere all'acquisto e alla locazione passiva di beni immobili, tramite trattativa privata diretta purché, tale metodo, sia debitamente motivato e corredato da:

1. Apposita stima del prezzo d'acquisto o del canone di locazione, fatta dall'Ufficio Patrimonio;
2. Relazione tecnica riportante la descrizione precisa e dettagliata delle necessità operative, delle esigenze ubicative, dimensionali e della tipologia di utilizzo riguardanti l'immobile stesso;
3. Relazione economico-finanziaria pluriennale inerente i costi di gestione.

Art. 15 - Contratti di locazione

La stipulazione dei contratti di locazione viene effettuata per scrittura privata.

La locazione immobiliare, la cui durata superi i nove anni, viene fatta con atto pubblico o con atto pubblico amministrativo.

I contratti di costituzione di diritti reali di godimento su immobili, sono stipulati per atto pubblico o pubblico amministrativo.

SEZIONE III - Alienazione di beni mobili

Art. 16 - Procedure di vendita

L'alienazione dei beni mobili fuori uso, di beni mobili registrati e di beni mobili e materiali pignorati, ecc. viene fatta con il sistema dei pubblici incanti. Qualora il valore complessivo dei beni mobili da dismettere o pignorati non sia superiore ad **€ 15.000,00 (quindicimila)** è possibile il ricorso alla trattativa privata preceduta da gara ufficioso, ovvero, sussistendone le ragioni, o qualora il valore complessivo dei beni mobili da dismettere sia non superiore ad **€ 7.500,00 (settemilacinquecento)**, a trattativa diretta. E' possibile anche la permuta con altri beni mobili necessari.

Per le finalità di cui al comma precedente, verrà redatto, da parte del funzionario competente, un elenco di tali beni riportante, ove possibile, una stima presunta dei medesimi.

SEZIONE IV - Concessione in locazione e in godimento di beni immobili

Art. 17 - Forme giuridiche di assegnazione

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici prevista dal titolo III del libro IV del Codice Civile e precisamente:

- contratto di locazione ex artt. 1571 e seguenti del cod. civ.;
- contratto di affitto ex artt. 1615 e seguenti del cod. civ.;
- contratto di comodato ex artt. 1803 e seguenti del cod. civ.

Il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere:

- l'oggetto, le finalità, il corrispettivo della concessione;
- la durata e la possibile revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 18 - Concessionari di beni immobili

Tutti i beni disponibili di proprietà comunale nonché anche gli altri beni, nei limiti e con le condizioni in cui è possibile la loro alienazione, come innanzi disciplinata possono essere concessi in uso a terzi, intendendosi per soggetti terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione, comitato, onlus.

In particolare vengono individuate due grandi categorie:

- a) beni concessi per finalità commerciali, aziendali, private;
- b) beni concessi per tutte le altre finalità.

Nella ipotesi di disponibilità di immobili da assegnare in concessione per finalità **commerciali, aziendali e private di cui alla precedente categoria a)**, il Comune pubblicherà un avviso pubblico per l'assegnazione di tale immobili indicando il prezzo base di locazione determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'avviso deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile onde consentire ai partecipanti alla gara di conoscere tutte le condizioni imposte dall'Ente.

In particolare deve contenere:

1. Il prezzo posto a base d'asta;
2. Le condizioni di pagamento;
3. La documentazione da presentare per l'ammissione alla gara (compresa una dichiarazione di accettazione di tutte le clausole del regolamento);
4. La data di invio e di apertura delle offerte;
5. La previsione della cauzione provvisoria e definitiva;
6. L'ufficio a cui inviare l'offerta;
7. L'Ufficio a cui rivolgersi per ottenere informazioni attinenti alla gara;
8. Il nominativo del Responsabile del procedimento
9. Le condizioni di locazione specificando che l'assegnazione viene effettuata nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trova.
10. Altre eventuali notizie e condizioni utili all'interessato per la corretta formulazione dell'offerta.

I cittadini interessati, entro il termine stabilito nell'avviso, dovranno produrre istanza di assegnazione in cui, tra l'altro, dovrà essere dichiarata l'accettazione di tutte le

clausole contenute nel bando, con allegata busta chiusa sigillata contenente il prezzo di locazione offerto in aumento, rispetto a quello indicato dall'Amministrazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 15 gg. dalla data di comunicazione di aggiudicazione, sottoscrivere apposito contratto con contestuale deposito cauzionale, anche a mezzo di polizza fidejussoria o bancaria in favore del Comune a garanzia degli obblighi contrattuali e valevole per tutta la durata del contratto.

Nella ipotesi di disponibilità di immobili da assegnare in concessione per tutte le **altre finalità alla precedente categoria b)**, la Giunta Comunale nel rispetto delle norme del presente Regolamento e dell'art. 103 – comma 3 – del vigente Statuto Comunale, nell'intento di valorizzare lo sviluppo e l'attività delle libere forme associative della popolazione, individua immobili o parti di immobili che appartengono al patrimonio disponibile da concedere in uso esclusivo.

Possono accedere all'utilizzo esclusivo di immobili, o parti di immobili, le associazioni che abbiano come obiettivo principale il perseguimento delle finalità di carattere sociale, civile, culturale, assistenziale, sportivo e ricreativo, nei cui atti costitutivi, statuti, accordi degli aderenti siano previsti:

- l'assenza di fini di lucro;
- la democraticità della struttura;
- l'elettività e la gratuità delle cariche associative;
- la gratuità delle prestazioni fornite agli aderenti (esclusi eventuali rimborsi spese per le prestazioni);
- i criteri di ammissione ed esclusione degli aderenti;
- gli obblighi e i diritti degli aderenti.

Le Associazioni, al fine di potere avere la disponibilità dei locali disciplinati nel presente regolamento, devono operare in uno dei seguenti settori di attività:

- attività socio-assistenziali;
- impegno civile, tutela e promozione dei diritti umani;
- attività culturali;
- tutela ambientale;
- attività ricreative e sportive purché non titolari, anche tramite terze persone, di autorizzazione amministrativa per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ancorché in favore dei soli associati.

Il precedente comma non si applica alle associazioni sportive che partecipano a regolare campionato riconosciuto dal CONI da oltre tre anni.

Nelle ipotesi di disponibilità di immobili da destinare ad uso esclusivo, il Comune pubblicherà un avviso pubblico per l'assegnazione di tale immobile.

Le associazioni onlus che per statuto godono del patrocinio di Organi Istituzionali dello Stato e sono sottoposte alla vigilanza e/o controllo dello Stato, possono fare richiesta di uso esclusivo in comodato di immobili di proprietà del comune. Solo in tal caso, non si procederà alla pubblicazione dell'avviso pubblico e la domanda sarà esaminata dal competente Organo Istituzionale del comune. A tal fine l'Ente individuerà gli immobili da destinarsi a tale utilizzo, ove disponibili.⁶

⁶ *Comma introdotto con atto deliberativo di C.C. n.del.....*

Art. 19 - Canoni

Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale o altro organo tecnico equipollente, che dovrà attenersi ai seguenti elementi di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

Potrà essere disposto un abbattimento, ovvero compensazione parziale e/o totale, del canone da corrispondere al Comune, nel caso di esecuzione da parte dell'utilizzatore di lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, con preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune all'utilizzatore, nemmeno al momento del rilascio. La compensazione, al netto di I.V.A., riconosciuta con regolare determinazione del Responsabile designato, sarà detratta, in rate uguali, dai canoni dovuti.

Per la concessione in uso di impianti e strutture sportive comunali si rinvia al "Regolamento per la concessione in uso o in convenzione degli impianti sportivi comunali" approvato con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 42 del 21.12.2002.

Per gli immobili concessi in uso esclusivo di cui al precedente art. 18 per attività nel campo dell'associazionismo, del cooperativismo e del volontariato, nei settori culturali, turistico-promozionale, storico, artistico, sociale e ricreativo, senza fini di lucro, il canone viene ridotto del 60% (sessanta per cento) restando, in ogni caso, a carico del concessionario gli oneri e le spese di gestione ed ordinaria manutenzione. La durata della concessione per tali immobili non dovrà essere inferiore a 4 (quattro) anni rinnovabile, esclusivamente, con provvedimento espresso dell'organo competente.

Si darà luogo alla consegna del locale con regolare verbale e dopo la sottoscrizione del relativo contratto.

Art. 20 - Obblighi ed oneri del concessionario

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario i seguenti obblighi ed oneri:

1. Pagamento del canone o del corrispettivo dell'utilizzo, salvo quanto innanzi previsto in esclusione e/o riduzione;
2. Deposito cauzionale pari a due mensilità;
3. Aggiornamento del canone secondo le variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
4. Pagamento delle utenze e delle spese di gestione;
5. Risarcimento di eventuali danni provocati ai locali, agli arredi ed agli impianti durante l'utilizzo degli stessi;
6. Risarcimento di eventuali danni provocati a persone o cose di terzi, occorsi durante il periodo della concessione, con esclusione di ogni responsabilità del Comune di Ferrandina;
7. Restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel caso di concessione in comodato il deposito cauzionale di cui al punto 2) precedente sarà stabilito dalla Giunta Comunale.

Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 e del D.Lgs. n. 626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Sono considerate, inoltre, cause di decadenza:

- a) la modifica del tipo di associazione, comitato, ecc. e delle loro finalità senza previa comunicazione al Comune;
- b) l'utilizzo dei locali per finalità diverse da quelle previste nel contratto di concessione ovvero la fruizione, anche parziale, del bene da parte di soggetto diverso dal concessionario;
- c) la violazione delle norme sull'ordine pubblico.

Il mancato rispetto di uno o più obblighi suindicati comporterà "ipso iure" lo scioglimento e/o la risoluzione contrattuale.

SEZIONE V - Disposizioni finali

Art. 21 - Entrata in vigore

Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 16 del vigente Statuto Comunale (approvato con atto deliberativo di C.C. n. 27/2002), sarà pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ed entrerà in vigore il giorno successivo.

Art. 22 – Abrogazione di norme

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta l'abrogazione, ad ogni effetto di legge, delle norme contenute nei regolamenti e disposizioni precedenti.

Per tutto quanto non previsto si rinvia alla corrente normativa di settore.

Art. 23 – Norme transitorie

Ai fini della regolamentazione dei rapporti intercorrenti fra l'Ente e le associazioni che detengono in uso locali immobili del Comune, si intendono concessi, previa regolarizzazione contrattuale, in comodato soltanto con riferimento a quelle associazioni, enti, comitati, ecc. che trovano le corrispondenti finalità in statuti nazionali dei corrispettivi organismi senza fine di lucro e per l'assolvimento di interessi pubblici.

Per i rimanenti enti, associazioni, comitati, ecc. che detengono immobili del Comune sarà loro riconosciuto la prosecuzione del rapporto per anni 4 (quattro) con canone ridotto del 60% (sessanta per cento).

I detentori degli immobili comunali (o porzioni di essi) che sono privi di regolare contratto scritto alla data di entrata in vigore del presente regolamento, dovranno regolarizzare la posizione contrattuale, subordinatamente alla espressa volontà dell'Amministrazione Comunale, in relazione sia alle esigenze del superiore interesse pubblico, sia per esigenze di alienazione, recupero, ristrutturazione o per diretto utilizzo della stessa Amministrazione Comunale.