



COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Regolamento per la gestione dei beni immobili
del Patrimonio Comunale

(Approvato con Delibera C.C. n.13 del 30/03/1999)

**NORME REGOLAMENTARI PER LA
GESTIONE DEI BENI IMMOBILI
DEL PATRIMONIO DEL
COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA**

INDICE

- Articolo 1 - Contenuto del Regolamento
Articolo 2 - Tipologia dei beni immobili
Articolo 3 - Beni alienabili
Articolo 4 - Prezzo di stima – procedure di alienazione
Articolo 5 - Fondi interclusi
Articolo 6 - Ripetizione d'asta
Articolo 7 - Pubblicità
Articolo 8 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
Articolo 9 - Concessionari dei beni immobili
Articolo 10 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione d'uso degli immobili comunali
Articolo 11 - Facoltà di riduzione
Articolo 12 - Criteri e procedimento di assegnazione di immobili per uso commerciale
Articolo 13 - Requisiti per l'assegnazione di immobili per attività diverse
Articolo 14 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
Articolo 15 - Criteri e procedimento di assegnazione di immobili per uso diverso da quello commerciale
Articolo 16 - Obblighi del concessionario
Articolo 17 - Occupazioni su spazi ed aree pubbliche
Articolo 18 - Coordinamento
Articolo 19 - Normativa transitoria e finale

Articolo 1

Contenuto del Regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 5 della Legge 8 Giugno 1990 n.142, per come recepito dalla L.R. 11 Dicembre 1991 n° 48, il Comune di Santo Stefano di Camastra intende disciplinare la gestione del proprio patrimonio immobiliare.
2. Il presente regolamento disciplina altresì le alienazioni in deroga alle norme di cui alla Legge 24 Dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la gestione del patrimonio di proprietà del Comune, utilizzando criteri che abbiano anche lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di gestione stessa.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di gestione del patrimonio stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Articolo 2

Tipologia dei beni immobili

1. Il Comune di Santo Stefano di Camastra 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 possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e alienati secondo le modalità e le limitazioni del presente regolamento;
 - 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 art. 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 diritto pubblico e, in particolare, con 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
2. Il Comune di Santo Stefano di Camastra può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....).
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso ed in base alle vigenti normative.

5. Qualsiasi bene immobile di cui alle categorie suddette, qualora non concesso in uso temporaneo a concessionario e non utilizzato per le finalità pubbliche a cui è deputato, dovrà essere tenuto in buono stato di manutenzione dall'Amministrazione stessa ed adeguatamente recintato se trattasi di fondo.

Articolo 3 Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune.
 - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
 - c) i beni del demanio comunale cui sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione.
2. L'individuazione dei beni da porre in vendita dovrà avvenire, con motivato provvedimento deliberativo di Giunta, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni per cui sia cessata la demanialità e/o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi.
 - b) beni a bassa redditività e/o a gestione particolarmente onerosa;
 - c) beni sui quali sono richiesti grossi interventi manutentivi;
3. Restano comunque esclusi dalla possibilità di alienazione gli immobili e/o i complessi immobiliari di proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi della L. 1089/39 e/o ricadenti in zone vincolate ai sensi della L. 1497/39, quelli ad essi assimilati nonché gli immobili per i quali norme vigenti o specifiche clausole, anche contrattuali, ne vietino la alienazione e/o prescrivano particolari destinazioni.
4. All'alienazione degli immobili si procede di norma mediante pubblico incanto o asta pubblica, secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 23.05.1924 n. 827.
5. E' ammessa la trattativa privata al prezzo di stima fissato per l'asta pubblica qualora gli esperimenti della stessa siano andati deserti per due volte.

Articolo 4 Prezzo di stima - procedure di alienazione

1. Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dalla "Commissione Valutazioni" Tale Commissione sarà composta da 3 membri: dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato che la presiede, da un professionista esterno di fiducia dell'Amministrazione Comunale nominato con provvedimento sindacale, dal capo dell'ufficio ragioneria. Il professionista esterno dovrà essere qualificato in rapporto al bene da stimare.
2. E' autorizzata l'alienazione a trattativa privata anche degli immobili cui sia applicabile, agli occupanti, specifico diritto di prelazione ai sensi delle normative vigenti.
3. Il diritto di prelazione è esteso anche a favore di coloro i quali occupano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita verificandosi le condizioni di cui al comma 2 dell'art.3).
4. Ai soggetti di cui ai precedenti commi sarà offerto il bene in base al prezzo fissato dalla commissione valutazioni. Il prezzo sarà pari alla cifra, che sarebbe fissata se dovesse esperirsi pubblico incanto maggiorato del 10%.
5. L'offerta di cui al precedente comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto e delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa
6. I soggetti beneficiari dovranno essere in possesso di un valido titolo di occupazione ed essere in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
7. Tali requisiti dovranno essere posseduti fino al momento del rogito dell'atto di acquisto.
8. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate e non altrimenti. L'accettazione dell'offerta dovrà avvenire con atto, notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, da parte dei soggetti legittimati, entro 60 gg. dalla ricezione della comunicazione di cui al 5° comma del presente articolo e dietro presentazione di una cauzione, che può essere costituita anche da fidejussione bancaria o assicurativa pari al 5% del prezzo. La fidejussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.
9. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro sei mesi dall'accettazione dell'offerta presentata dal Comune. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto.
10. Il termine di sei mesi fissato per la stipula dell'atto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di sei mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.
11. Se l'importo della trattativa supera i 100.000.000 (centomilioni) di lire il pagamento potrà essere rateizzato, assommando i relativi interessi legali, come segue: 50 % entro i primi sei mesi, 50 % entro i successivi sei mesi.

12. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della fidejussione fino ad un massimo di Lire 2.000.000. *Nella cauzione -*

* DEC. CORECO C⁴ N° 5544/5392
 Segrete del 17-6-1999

Articolo 5

Fondi interclusi

1. Potrà procedersi altresì alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dall'art. 4, ovvero, qualora il fondo sia libero, a trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione, sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dalla Commissioni Valutazioni.

Articolo 6

Ripetizione d'asta

1. Qualora la procedura di vendita del bene abbia esito negativo, sia a seguito di esperimento di asta pubblica che di trattativa privata, la procedura d'asta potrà essere ripetuta con il sistema delle offerte segrete al ribasso, fissando il limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili. Tale limite sarà fissato dalla Commissione Valutazioni.
2. Qualora vi fossero più offerte alla pari tra queste si procederà mediante sorteggio.

Articolo 7

Pubblicità

1. Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte dei procedimenti di cui ai precedenti articoli sarà data pubblicità a mezzo di affissione all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione in almeno due quotidiani di cui uno di interesse nazionale ed uno locale, nonché in ogni altra forma ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale;
3. L'avviso e l'informazione di vendita dovranno contenere la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.

Articolo 8

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.
 La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
 - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
 - Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
 - Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.);
2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.
 La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
 Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
 - l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Articolo 9

Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Santo Stefano di Camastra, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorchè di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
 - beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
 - beni concessi per tutte le altre attività.
3. Relativamente ai beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private, l'Amministrazione si riserva di valutare la possibilità di stipulare, in veste di associato, contratti di associazione in partecipazione ai sensi dell'art. 2549 del C.C.

Articolo 10

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. 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 beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dalla *Commissione valutazioni*, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
 - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale per particolari fattispecie;
2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate all'art. 15.

Articolo 11

Facoltà di riduzione

1. La Giunta Comunale, con riferimento agli immobili concessi per uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 30%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata attività o per attività marginali bisognose di tutela, definite comunque da atti dell'Amministrazione.

Articolo 12

Criteri e procedimento di assegnazione di immobili per uso commerciale

1. Gli assegnatari di immobili da concedere per uso commerciale vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento dei contratti, mediante pubblicazione di un avviso, approvato dalla Giunta, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe.

Articolo 13

Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali, con assoluta priorità rispetto ai soggetti di cui all'art. 3 rispettivamente:
 - le organizzazioni di volontariato regolarmente iscritte nei relativi registri;
 - le Associazioni regolarmente iscritte;
 - le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale.

Articolo 14

Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- * DEC. CORECO
C/E N° 5544/5392
del 17-6-1999
- a) 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
 - b) 90 % per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n. 381 dell'8.11.1991) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art. 4 della Legge n. 381 dell'8.11.1991);
 - c) 50 % per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale
 - d) 80 % per le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate"

Articolo 15

Criteri e procedimento di assegnazione di immobili ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art. 2 sono concessi con provvedimento della Giunta per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 9 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
 - a) - riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel paese, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b) - carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) - struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
2. Una "Commissione Intersettoriale" predisporrà per la Giunta una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.
3. La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta dal Responsabile del Settore Patrimonio e si compone dei Dirigenti delle unità organizzative dell'Ente o loro delegati.

* DEC. CORECO
C/E N° 5544/5392
del 17-6-1999

Articolo 16

Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo,
 - b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria,
 - c) il pagamento delle utenze,

- d) il pagamento delle spese di gestione,
 - e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni,
 - f) la restituzione dell'immobile nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n.46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando tutti gli eventuali impianti esistenti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle disfunzioni.
 3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 1 dell'art. 10 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Articolo 17

Occupazione di spazi ed aree pubbliche

1. Tutta la materia concernente le occupazioni temporanee di spazi ed aree pubbliche nel territorio comunale, sarà disciplinata da altro regolamento comunale per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa adottato ai sensi del decreto legislativo 15/11/1993 n. 507 così come modificato ed integrato dal decreto legislativo 28/12/1993 n. 566.
2. Il regolamento di cui al comma 1 potrà essere applicato agli spazi ed aree pubbliche ed al suolo di dominio pubblico appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune ed a quelli di proprietà privata soggetti a servitù di pubblico passaggio, quali le strade, le piazze, i porticati, i parchi, i giardini, ecc.

Articolo 18

Coordinamento

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

Articolo 19

Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DEL PATRIMONIO DEL
COMUNE

EMENDAMENTO ALL'ART. 4 COMMA 1

Il 1° Comma dell'art. 4 viene sostituito dal seguente:

*
"Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dalla Commissione Valutazioni. Tale Commissione sarà composta dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato che la presiede, da un professionista esterno di fiducia dell'Amministrazione Comunale nominato con provvedimento sindacale, dal Capo dell'Ufficio Ragioneria, ^(esterna) da due componenti ^(siglio) nominati uno dalla maggioranza consiliare ed uno dalla minoranza consiliare che parteciperanno a titolo gratuito. Il professionista esterno dovrà essere qualificato in rapporto al bene da stimare".

* DEL CORECO C^{te} N° 5544/5392
Sedute del 17-6-1999

Ai sensi dell'art. 53 della Legge 8 Giugno 1990, n.142, quale risulta recepito dall'art. 1 dalla L.R. n. 48 dell'11 Dicembre 1991, sulla presente proposta di deliberazione, meglio entro descritta, i sottoscritti esprimono il seguente richiesto parere:

A) SERVIZIO / UFFICIO ANCA FINANZIARIA

- In ordine alla regolarità tecnica esprime parere favorevole

Li, 29/3/99

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
INTERESSATO

B) UFFICIO RAGIONERIA

- In ordine alla regolarità contabile esprime parere favorevole

Li, 29/3/99

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO

C) UFFICIO DI SEGRETERIA

- Sotto il profilo della legittimità esprime parere favorevole

Li, 30-3-99

IL SEGRETARIO GENERALE