



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

Settore 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO

REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE, ALIENAZIONE, ACQUISIZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALGHERO

NORME GENERALI

- Art. 1 - Finalità
- Art. 2 - Classificazione dei beni immobili
- Art. 3 - Elenco dei beni
- Art. 4 - Regime giuridico dei beni
- Art. 5 - Piano delle valorizzazioni e alienazioni

PARTE PRIMA - ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DEI BENI IMMOBILI

TITOLO I - ALIENAZIONI IMMOBILIARI

- Art. 6 - Programma di alienazione
- Art. 7 - Beni vincolati
- Art. 8 - Stima dei beni e stato degli immobili oggetto di alienazione
- Art. 9 - Procedure di vendita
- Art. 10 - Asta pubblica
- Art. 11 - Trattativa privata
- Art. 12 - Trattativa privata diretta con unico contraente
- Art. 13 - Diritto di prelazione
- Art. 14 – Contratto di permuta
- Art. 15 - Stipulazione del contratto
- Art. 16 - Prezzo dell'alienazione

TITOLO II - ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

- Art. 17 – Acquisizioni immobiliari

PARTE SECONDA: LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI GESTIONE GENERALI

- Art. 18 - Principi generali

TITOLO II

MODALITA' DI RILASCIO DEI BENI DEMANIALI E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

- Art.19 – Utilizzo dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile
- Art.20 – Concessioni
- Art.21 – Requisiti soggettivi, canoni agevolati
- Art.22 – Determinazione del canone
- Art.23 – Durata
- Art.24 – Decadenza
- Art.25 - Garanzie cauzionali
- Art.26 – Altri obblighi del concessionario
- Art.27 – Spese a carico del concessionario
- Art.28 – Concessione a titolo gratuito

TITOLO III

MODALITA' DI RILASCIO DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 29 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili

Art. 30 – Modalità di assegnazione immobili del patrimonio disponibile

Art. 31 - Durata e registrazione del contratto

Art. 32 - Determinazione del canone

Art. 33 - Forma del contratto

Art. 34 – Comodato d'uso

TITOLO IV - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI

Art. 35 – Contratti ad effetti obbligatori passivi

PARTE TERZA - NORME FINALI

Art. 36 – Decorrenza e norme transitorie

NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità patrimoniale del Comune e 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 – Classificazione dei beni immobili

1. I beni immobili di proprietà del Comune di Alghero, secondo le norme dell'art. 822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, sono classificabili in:

- A) beni demaniali;
- B) beni patrimoniali indisponibili;
- C) beni patrimoniali disponibili.

A) BENI DEMANIALI: fanno parte dei beni demaniali quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività, come meglio individuati agli artt. 822 e 824 del Codice Civile, ed in particolare:

- a) le strade, piazze;
- b) gli acquedotti;
- c) gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia;
- d) le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche;
- e) i cimiteri;
- f) i mercati comunali;
- g) gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.

A tali beni sono collegate le pertinenze e le servitù demaniali attive o passive costituite per la loro utilità o a carico degli stessi, quali: lo scolo attraverso fondi privati delle acque provenienti dalle strade demaniali, le distanze di rispetto da strade e cimiteri, posa e passaggio di acque pubbliche a carico di privati, l'uso di sorgenti di acque private.

B) BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI. Sono beni patrimoniali indisponibili:

- a) i beni destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali, come meglio individuati dall'art. 826 del Codice Civile;
- b) gli immobili di proprietà comunale destinati a sede di pubblici uffici;
- 3) ogni altro bene immobile non demaniale destinato direttamente a perseguire un fine proprio del Comune.

I beni patrimoniali indisponibili assolvono direttamente la loro funzione essendo impiegati dall'amministrazione per lo svolgimento di un servizio pubblico.

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano, sono imprescrittibili e impignorabili, né possono formare oggetto di negozio di diritto privato finché dura la loro destinazione.

Tali beni possono essere 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 tale destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e in particolare, con concessione amministrativa.

In particolare, rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune:

- a) gli edifici comunali adibiti ad uffici;
- b) gli edifici comunali adibiti a scuole;
- c) gli edifici e gli impianti adibiti ad attività sportive, culturali, teatrali, sociali;
- d) gli edifici adibiti alla raccolta di beni culturali, (archivio, museo, biblioteca, pinacoteca);
- e) gli immobili, gli impianti e i mezzi occorrenti per il funzionamento dei servizi comunali. (raccolta rifiuti, trasporti urbani ecc.);
- f) gli impianti di illuminazione pubblica;
- g) gli alloggi sovvenzionati E.R.P. di tipo economico-popolari costruiti per l'assegnazione alle fasce sociali deboli;
- h) le aree espropriate per l'attuazione dei P.E.E.P.
- i) le aree espropriate per l'attuazione dei P.I.P.

C) BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI: fanno parte del patrimonio Comunale disponibile i beni immobili che non sono classificati come beni demaniali né sono beni patrimoniali indisponibili non essendo destinati ad assolvere un pubblico servizio, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

Art. 3 – Elenco dei beni

Tutti i beni di cui alle suddette categorie risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni immobili comunali, predisposto ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.; l'iscrizione del bene nell'apposito elenco non ha valore costitutivo, ma solo ricognitivo della tipologia di appartenenza.

L'assegnazione a una delle categorie sopra descritte ha luogo in sede di prima approvazione dell'inventario, mentre per i beni successivamente acquisiti ha luogo all'atto del loro trasferimento di proprietà in favore del Comune.

Il Consiglio Comunale dispone il passaggio dei beni da una categoria all'altra quando gli stessi cessano la loro destinazione a finalità pubbliche; dell'avvenuta adozione del provvedimento è dato avviso presso l'Albo Pretorio del Comune di Alghero.

Art.4 – Regime giuridico dei beni

A) Beni Demaniali

I beni del Demanio comunale sono destinati ad una funzione pubblica per cui:

- a) tutti i beni del demanio sono inalienabili, cioè non possono essere trasferiti ad altri soggetti. Per tale ragione il possesso di un bene demaniale non ha alcuna efficacia al fine dell'acquisto della proprietà per usucapione e i diritti di proprietà in capo al Comune sui medesimi è imprescrittibile, ovvero non cessa a causa del non uso degli immobili immobili;

b) il Demanio comunale non può essere soggetto a espropriazione forzata, poiché neppure l'autorità giudiziaria o quella amministrativa possono sottrarre i beni demaniali alla destinazione che il legislatore ha attribuito loro;

c) il principio dell'inalienabilità dei beni facenti parte del Demanio comporta che essi «non possono formare oggetto di diritti di terzi, se non nei modi e limiti stabiliti dalla legge». Ciò significa che soltanto l'autorità amministrativa cui è affidata la cura del bene può costituire su di esso un diritto reale quale usufrutto o servitù, valutando la compatibilità dei diritti dei terzi con la funzione cui il demanio deve assolvere;

d) l'amministrazione dei beni demaniali comunali è di esclusiva competenza del Comune cui spetta la ricognizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la loro utilizzazione può avvenire secondo le norme legislative e regolamentari vigenti;

e) i beni demaniali possono essere dati in uso esclusivo a soggetti terzi solo per il tramite della applicazione dell'istituto giuridico della concessione amministrativa, previo pagamento di un canone, la quale è comunque sempre revocabile qualora l'interesse pubblico lo esiga.

B) Beni Patrimoniali Indisponibili

a) I beni patrimoniali indisponibili entrano a far parte del patrimonio Comunale solo in forza di un atto o fatto del Comune che assegni concretamente il bene ad un servizio pubblico (art. 826 cod. civ. 3° comma);

b) i beni patrimoniali indisponibili partecipano al regime pubblicistico in costanza della destinazione pubblica loro assegnata dal Comune;

c) i diritti di proprietà esercitati dall'ente sui beni del proprio patrimonio indisponibile, sono imprescrittibili;

d) i beni patrimoniali indisponibili, sono impignorabili e non possono formare oggetto di negozi di diritto privato finché dura la loro destinazione;

La tutela dei beni verrà svolta dall'Amministrazione che si avvarrà sia dei mezzi predisposti dal diritto privato a tutela della proprietà e del possesso sia dei poteri di diritto pubblico messi a disposizione dalla normativa vigente (potere di polizia, potere di autotutela, ecc.).

C) Beni Patrimoniali Disponibili

I beni del patrimonio disponibile hanno un valore strumentale prevalentemente economico e assumono importanza per l'Ente in funzione della loro capacità di produrre reddito utile all'amministrazione per il raggiungimento dei propri fini.

La facoltà di un utilizzo, che comporti la rinuncia anche parziale al reddito che possono produrre, deve essere prevista da specifiche disposizioni regolamentari e/o adeguatamente motivata da fini riconducibili ai compiti istituzionali del Comune.

Tali beni mancano di una destinazione attuale al pubblico servizio sia perché non idonei ad assolverlo sia perché pur possedendo tale idoneità, sono dismessi dal servizio pubblico.

Art. 5 – Piano di valorizzazione e alienazione

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni Immobiliari adottato dalla Giunta Comunale, nel quale sono indicati i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare, una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione).

2. Il Consiglio Comunale, in ogni caso, può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

3. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storica-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
4. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni in favore dell'ente, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio informatico dell'Ente.
5. Nel piano devono essere indicati il termine di validità del programma stesso e la descrizione delle caratteristiche principali degli immobili (ubicazione, consistenza, dati catastali, destinazione urbanistica, valore del bene, altri elementi rilevanti per l'alienazione come, ad esempio, la verifica dell'interesse culturale ex D. Lgs. n. 42/2004).
6. Il suddetto piano può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio Comunale.
7. Contro l'iscrizione di un bene negli elenchi di immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione.

PARTE PRIMA - ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DEI BENI IMMOBILI

TITOLO I - ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 6 – Programma di alienazione

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D .L. 25.06.2008, n. 112, convertito dalla Legge n.133/2008 e ss.mm.ii, si individuano annualmente i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di cui al successivo art. 8, sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annuale e pluriennale.
2. I soggetti interessati all'acquisto di un bene immobile disponibile di proprietà dell'ente possono, in qualunque momento, presentare una manifestazione di interesse, sia con riferimento a beni già compresi nel piano delle alienazioni, sia con riferimento a beni immobili disponibili non inclusi nel predetto piano. In tale ultimo caso, l'ente valuterà l'opportunità di pubblicare il relativo avviso, previo inserimento del bene nel PAV o adozione di apposita delibera del Consiglio Comunale.

Art. 7 – Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
2. Per i beni d'interesse culturale devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita da parte della competente Autorità.

Art. 8 – Stima dei beni e stato degli immobili oggetto di alienazione

1. Il valore base per l'alienazione dell'immobile è determinato mediante apposita perizia estimativa, che potrà essere asseverata o giurata, se ritenuto necessario, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La stima dei beni immobili è redatta a cura dell'Ufficio competente;
3. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla

ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

4. La perizia estimativa deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:

- a) una relazione tecnico – descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata dalle planimetrie e dai dati catastali;
- b) la destinazione dell'immobile;
- c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
- e) la precisazione se il bene è vincolato, in quanto storico, artistico, architettonico, ecc.

5. Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall'ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dal Comune di Alghero, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza per l'Ente.

Art. 9 – Procedure di vendita

Il Dirigente del Settore competente in materia di patrimonio adotta apposita determinazione con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva il bando di gara.

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;
- c) trattativa diretta con unico contraente;
- d) permuta.

2. Il Comune di Alghero ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione - anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del rogito, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.

3. Preliminarmente alla determinazione dirigenziale di cui sopra, l'Ente Comunale può procedere con la pubblicazione, nelle forme ritenute più idonee, di un preavviso di vendita al fine di valutare l'appetibilità del bene nonché di scegliere la modalità di vendita. Le relative manifestazioni d'interesse rimangono agli atti.

Art. 10 – Asta pubblica

1. La vendita dei beni consegue di norma all'esperimento di un'asta pubblica.

2. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:

- la descrizione del bene;
- il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
- le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;

- l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- il responsabile del procedimento;
- l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
- i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
- ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.

3. L'avviso d'asta pubblica è pubblicato in forma integrale sul sito istituzionale e all'Albo Pretorio online del Comune di Alghero. Inoltre, l'avviso d'asta è pubblicato, per estratto, sul BURAS. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione ad alienare, tenendo conto dell'effettiva loro diffusione e capacità di raggiungere i potenziali acquirenti. La pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica non può essere inferiore a 15 giorni naturali e consecutivi.

4. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D 23.05.1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta.

5. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

6. Al fine di partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, mediante versamento a mezzo bonifico bancario presso la tesoreria comunale, ovvero mediante fidejussione bancaria o assicurativa.

7. Il suddetto deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, viene trattenuto, a garanzia delle obbligazioni assunte con l'offerta sino alla stipulazione del contratto. Dopo l'aggiudicazione definitiva saranno restituite o svincolate le cauzioni prestate dagli offerenti non aggiudicatari. I depositi cauzionali saranno restituiti senza alcun riconoscimento di spese o interessi.

8. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

9. L'apertura delle buste è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine fissato nell'avviso d'asta pubblica per la presentazione delle offerte, e costituita dal Dirigente del Servizio competente o da un suo sostituto previamente individuato, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i Funzionari in servizio presso l'Ente.

10. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.

11. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.

12. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta, se previsto nell'avviso d'asta pubblica.

13. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.

14. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.

15. Oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:

- coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- i dipendenti del Comune di Alghero che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
- i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

16. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:

- che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- non contenute in plico chiuso e sigillato;
- non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
- prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;
- presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile in originale o autenticata da Notaio;
- per persone da nominare;
- espresse in modo condizionato;
- con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
- in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese di istruttoria e di pubblicità, se dovute e previste nell'avviso d'asta.

17. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più imprese, queste si intendono solidamente obbligate.

18. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

19. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Alghero.

20. Delle operazioni di gara viene redatto verbale che, tuttavia, non costituisce titolo valido per il trasferimento di proprietà del bene. Il passaggio di proprietà del bene avviene, a seguito di aggiudicazione definitiva, con la stipulazione del contratto.

21. Conclusa l'asta, l'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposito determinazione del Dirigente competente.

22. La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito istituzionale del Comune di Alghero ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.

23. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Alghero consegue dalla stipulazione del contratto.

24. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.

25. Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta, può esser disposta una seconda asta pubblica, con riduzione del prezzo di alienazione nei limiti che verranno indicati nell'avviso; in ogni caso, la riduzione del prezzo di alienazione non può superare la percentuale massima del 10% corrispondente alla riconosciuta alea estimativa.

26. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 10 giorni naturali e consecutivi e – in deroga a quanto previsto dal presente articolo - offerte al ribasso entro i seguenti limiti:

- un ulteriore 5% per la terza asta pubblica (totale max 15%);
- un ulteriore 2% (totale 17%) per la quarta asta pubblica;
- un ulteriore 3% (totale 20%) per la quinta.

E' sempre fatta salva la possibilità di una nuova stima sostitutiva a quella il cui valore è stato utilizzato durante la fase della prima asta pubblica.

27. Ai titolari del diritto di prelazione sono notificati, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il bando d'asta pubblica nonché – nel caso i medesimi non abbiano partecipato all'asta - la miglior offerta formulata in seguito all'esperimento dell'asta, l'invito ad esercitare per iscritto la prelazione, al prezzo indicato, di norma entro e non oltre il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della notifica, o entro il diverso termine eventualmente previsto dalla specifica normativa di riferimento, pena la perdita del suddetto diritto relativamente ai beni offerti in vendita.

L'eventuale aggiudicazione provvisoria in sede di gara al miglior offerente è soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio del diritto di prelazione.

Nel caso l'asta pubblica vada deserta, il bene verrà comunque offerto in vendita al titolare) del diritto di prelazione (se sussiste) al prezzo posto a base di gara. La precedenza dovrà essere esercitata nei termini e con le modalità di cui sopra.

La presentazione di offerte di acquisto degli immobili e l'esistenza di diritti di prelazione non costituisce obbligo a contrarre per il Comune, il quale, infatti, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico ed in qualsiasi momento della procedura avviata per l'alienazione, può valutare non più opportuno procedere alla vendita dei beni, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

Art. 11 – Trattativa privata

1. Si può procedere all'alienazione del bene immobile mediante trattativa privata dopo l'espletamento di almeno due aste andate deserte.

2. Quando la trattativa privata segue l'effettuazione di aste deserte, il prezzo base dell'alienazione non può essere variato rispetto a quello posto a base dell'ultima asta deserta.

3. Si può direttamente procedere all'alienazione di beni il cui prezzo stimato non sia superiore ad Euro 120.000,00 e che, per ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per pochi soggetti determinati, indicendo la procedura della trattativa privata, mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico, finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita, sul sito istituzionale e sull'Albo Pretorio online del Comune di Alghero, per almeno 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

4. In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano gli interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva la facoltà del Comune di

Alghero di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente o di trattare direttamente con il migliore offerente, condizioni d'offerta migliorative.

5. Si applicano, per la Commissione di gara, per la cauzione e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 8.

6. In presenza di una sola manifestazione di interesse, si procede a trattativa privata diretta, salva la facoltà del Comune di Alghero di non procedere all'aggiudicazione e in caso l'offerta venisse ritenuta non soddisfacente.

7. Se non perviene alcuna manifestazione di interesse a partecipare alla trattativa privata, il Comune di Alghero può invitare direttamente soggetti di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Art. 12 – Trattativa privata diretta con unico contraente

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'ente, di incentivare le attività che promuovono lo sviluppo economico e sociale del territorio, nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile, è ammessa la vendita attraverso la trattativa privata diretta con un solo soggetto, anche ad iniziativa privata, nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di amministrazioni pubbliche da adibire a sedi istituzionali ovvero a favore di enti morali o associazioni no profit, con finalità sociali e/o di pubblico interesse (socio-assistenziali, culturali, ricreative, sportive) che intendono utilizzare l'immobile per lo svolgimento di attività di pubblico interesse; in tali ipotesi, il contratto dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile della durata almeno trentennale;

b) alienazione di beni immobili a favore di società controllate o consorzi di diritto pubblico, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;

c) alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un unico soggetto;

d) alienazione di beni finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, che il Comune di Alghero ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali o per un più generale interesse pubblico.

2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti.

3. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 2.000,00 secondo le modalità indicate dall'Ente. Detto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Alghero qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dal Comune di Alghero o non esegua, nei termini ivi previsti o, comunque, stabiliti dall'Amministrazione, gli adempimenti a suo carico.

4. La suddetta offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 giorni dalla sua presentazione, mentre il Comune di Alghero si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere, in ogni momento fino al rogito, dalle trattative, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.

5. La presentazione della suddetta offerta non costituisce diritto di prelazione.

Art. 13 – Diritto di prelazione

1. Il Comune di Alghero riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di stima (determinato ai sensi del precedente articolo 6), ai soggetti che si trovano nella detenzione dei beni immobili oggetto di alienazione, titolari di contratti di concessione, locazione, comodato, affitto fondo rustico, stipulati con l'Amministrazione, a condizione che, per i contratti ai titolo oneroso, siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto o abbiano in vigore un piano di rientro i cui pagamenti vengano effettuati con regolarità.
2. Il Comune di Alghero comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art.8. del presente Regolamento.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.
4. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

Art. 14 – Contratto di permuta

1. Si può procedere alla permuta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune di Alghero o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali dell'Ente.
2. L'unità oggetto di permuta, se non già compresa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, dovrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte del Comune di Alghero del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta.
4. La permuta degli immobili è basata su una stima dei beni, redatta ai sensi dell'art.6 e può avvenire a parità di valore o con congruaggio in denaro, ferma previa valutazione della convenienza dell'operazione, rispetto ad altre soluzioni alternative.

Art. 15 – Stipulazione del contratto

1. Il Comune di Alghero dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva.
2. Il contratto è stipulato nel più breve tempo possibile dall'aggiudicazione definitiva e, comunque, entro successivi 90 giorni, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore.
3. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 2 per la stipulazione del contratto, l'aggiudicatario non si presenti, il Comune di Alghero, in mancanza di una valida motivazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera il deposito cauzionale, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni. In questo caso, si dovrà procedere all'espletamento di una nuova asta pubblica (o trattativa privata se ricorre la casistica), secondo le modalità previste nel caso di asta (o manifestazione di interesse) deserta, assumendo come base d'asta il prezzo di aggiudicazione.

4. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e conseguenti spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti ed eventuali aggiornamenti catastali da eseguirsi).

5. I contratti di compravendita immobiliare sono di norma rogati in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii. In tal caso, l'acquirente è tenuto a versare al Comune di Alghero gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dei diritti di cui alla tabella D allegata alla Legge 08.06.1962, n. 604 e ss.mm.ii., prima della stipulazione del contratto. E' facoltà del privato acquirente chiedere che il contratto sia rogato in forma pubblica da un Notaio di fiducia dell'acquirente medesimo, con oneri a proprio carico. L'individuazione del Notaio da parte dell'acquirente deve essere comunicata entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

6. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

Art. 16 – Prezzo dell'alienazione

1. Il prezzo di acquisto sommate le spese contrattuali, deve essere versato integralmente in un'unica soluzione, salvo diverso e motivato accordo tra le parti.
2. Il pagamento del prezzo di acquisto, salvo diverso accordo tra le parti, deve essere effettuato entro la data fissata per il rogito e, comunque, entro il termine comunicato dall'Ente all'aggiudicatario, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Comune di Alghero;
3. Dell'avvenuto pagamento del corrispettivo o del relativo rilascio della quietanza sarà dato atto nel contratto definitivo di compravendita dell'immobile, con contestuale dichiarazione dell'acquirente di rinuncia a qualsiasi rivalsa o pretesa nei confronti del Comune di Alghero per il versamento di tali somme.
4. Il Comune di Alghero non riconosce provvigioni ad alcuno per le compravendite del proprio patrimonio immobiliare.
5. Il mancato pagamento del prezzo di acquisto entro il termine stabilito o la mancata effettuazione di ulteriori incombenze di competenza dell'aggiudicatario comportano l'incameramento della cauzione costituita a garanzia dell'offerta e la decadenza dell'aggiudicazione definitiva, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

TITOLO II - ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Art. 17 – Acquisizioni immobiliari

1. Gli immobili funzionali e necessari alle finalità del Comune di Alghero, ove si riscontri specifica carenza del patrimonio immobiliare, possono essere oggetto di acquisto o permuta sul mercato immobiliare, comunque ricorrendo i casi contemplati all'art 12 comma 1-ter del D.L. 98/11.

2. All'acquisto di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico.

Si procede mediante trattativa privata diretta, qualora l'acquisizione avvenga in conseguenza dell'esercizio da parte del Comune di Alghero del diritto di opzione all'acquisto e/o di prelazione previsto in uno specifico contratto di locazione passiva o qualora il bene da acquistare sia di proprietà di un altro ente pubblico.

3. Gli immobili devono essere valutati in base ai seguenti criteri, nell'ordine di prevalenza indicato nell'avviso pubblico, tenuto conto della particolare destinazione e funzione specifica dell'immobile:

- ubicazione (centralità, raggiungibilità con mezzi pubblici, parcheggi, edifici limitrofi e contesto ambientale);

- tipologia strutturale ed architettonica;
- stato di conservazione e manutenzione;
- idoneità, (agibilità, accessibilità, vie di esodo, accessori, rifiniture e tecnica degli impianti, superamento barriere architettoniche, classificazione energetica);
- tempi di consegna dell'immobile e fruibilità dell'immobile;
- facilità di controllo (vigilanza e guardiania degli accessi);
- prezzo.

4. Le offerte di vendita degli immobili pervenute, nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico, vengono descritte in apposito verbale redatto da una Commissione costituita da un Dirigente dell'ente, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'ente.

5. Gli immobili offerti in vendita vengono visionati dalla Commissione che redige apposito verbale di sopralluogo ed una relazione per la valutazione delle caratteristiche degli immobili.

6. Le proposte che conseguono i punteggi più elevati vengono individuate quali le più idonee alle esigenze dell'Ente. In particolare, la Commissione, in caso di pluralità di offerte idonee, dovrà indicarne nella relazione finale almeno due tra quelle che hanno conseguito i punteggi più elevati.

7. Il verbale contenente la relazione finale della Commissione viene trasmesso al Settore Patrimonio per la valutazione della congruità del prezzo, effettuata tramite perizia di stima.

8. Per la valutazione della congruità del prezzo, in casi di particolare complessità dell'attività di valutazione le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati.

9. Qualora il valore stimato ai sensi dei commi precedenti sia inferiore a quello richiesto, tale circostanza viene comunicata ai proprietari degli immobili al fine di conoscere la loro disponibilità alla vendita degli immobili per l'importo stimato.

10. In caso di congruità dell'importo richiesto ovvero in caso di disponibilità alla vendita per l'importo stimato, l'acquisto dell'immobile così individuato è autorizzato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione.

11. Le proposte di vendita formulate da parte dell'offerente sono immediatamente vincolanti per quest'ultimo, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Alghero consegue al provvedimento consiliare con il quale si approva definitivamente l'acquisto del bene.

12. Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione, sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.

13. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto. Qualora la sussistenza di vincoli emerga successivamente alla deliberazione di acquisto, il Consiglio Comunale delibera nel merito, con proprio diverso e motivato atto, dando indicazioni operative per il proseguimento del procedimento di acquisto.

14. I contratti di acquisti immobiliari sono stipulati in forma pubblica e sono rogati dal Segretario Generale del Comune di Alghero. In caso di motivato impedimento del Segretario Generale o di particolare complessità, si può ricorrere ad un Notaio, previa adozione di apposita determinazione di incarico e correlata assunzione di impegno di spesa.

PARTE SECONDA: LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI GESTIONE GENERALE

Art. 18 – Principi generali

1. La gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse e della loro funzionalità a iniziative e progetti finalizzati allo sviluppo del territorio ed al benessere della cittadinanza.
2. Gli immobili del Comune di Alghero sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
3. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati per conseguire un'entrata economica o per il conseguimento di finalità di sviluppo territoriale e benessere sociale.

TITOLO II

MODALITA' DI RILASCIO DEI BENI DEMANIALI E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 19 – Utilizzo dei beni demaniali e patrimoniale indisponibili

1. I beni del demanio comunale ed i beni del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione ed essere oggetto di diritti di terzi se non nella forma della concessione amministrativa.
2. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione.
3. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:
 - a) imparzialità e trasparenza;
 - b) attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
 - c) garantire la redditività dei beni;
 - d) assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
4. Salvo esplicita e motivata circostanza ai sensi del presente Regolamento, le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
5. I beni demaniali o patrimoniali indisponibili possono essere alienati solo a seguito di sdemanializzazione/declassificazione, nel caso in cui siano venute meno le condizioni che ne avevano determinato l'originaria classificazione.
6. Il passaggio di classificazione degli immobili comunali (demanio, patrimonio indisponibile e disponibile) dovrà avvenire a seguito di Delibera della Consiglio Comunale e di successiva pubblicazione all'albo pretorio per almeno 15 gg. lavorativi consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 829 del C.C..
7. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui al presente articolo, non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
8. La concessione è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno.
9. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
10. E' vietato all'Amministrazione concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento.
11. L'amministrazione si riserva di prevedere forme di utilizzazione non onerosa di beni mobili ed immobili per manifestazioni ed iniziative temporanee delle Associazioni di promozione sociale e delle organizzazioni di volontariato previste dal D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, nel rispetto dei principi di trasparenza, di pluralismo e di uguaglianza. Ai sensi della predetta normativa, sono considerate associazioni di promozione sociale le associazioni riconosciute e non riconosciute, i

movimenti, i gruppi e i loro coordinamenti o federazioni costituiti al fine di svolgere attività di utilità sociale a favore di associati o di terzi, senza finalità di lucro e nel pieno rispetto della libertà e dignità degli associati. In tale contesto non sono considerate associazioni di promozione sociale, ai fini e per gli effetti del presente Decreto Legislativo, i partiti politici, le organizzazioni sindacali, le associazioni dei datori di lavoro, le associazioni professionali e di categoria e tutte le associazioni che hanno come finalità la tutela esclusiva di interessi economici degli associati.

Art. 20 – Concessioni

1. La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso essere in contrasto con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge. L'atto di concessione prevede:

- a) la durata della concessione;
- b) l'ammontare del canone concessorio;
- c) l'uso per il quale il bene viene concesso;
- d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- e) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario.

2. L'Amministrazione Comunale procede alla concessione dei beni demaniali e del Patrimonio indisponibile mediante la procedura ad evidenza pubblica/del pubblico incanto, salvo i casi del successivo art. 28. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei.

3. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo per la concessione del bene stimato dal competente Servizio Patrimonio.

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

L'offerta deve essere incondizionata e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli Artt. 21 e 38 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445.

L'autenticazione non è necessaria se la firma è apposta direttamente in presenza del dipendente addetto alla ricezione della domanda ovvero è allegata alla domanda la copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

5. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre ed in lettere.

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

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

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

6. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

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

7. La consegna degli immobili di proprietà comunale avverrà a cura del Servizio Demanio e Patrimonio previa produzione delle certificazioni tecniche ed amministrative previste dalla vigente normativa sull'utilizzo degli stessi.

8. Nelle more del perfezionamento dell'atto di consegna, di cui al comma che precede, l'uso del patrimonio comunale è comunque subordinato al favorevole parere del Settore Tecnico, da rendersi entro 30 giorni dalla data della richiesta ovvero, qualora non esistessero le adeguate misure di sicurezza, all'assunzione da parte del soggetto utilizzatore degli oneri relativi alla messa a norma dell'immobile e quindi alla produzione, all'Amministrazione concedente, della conseguente certificazione e/o periodici rinnovi previsti dalla vigenti normative.

Art. 21 – Requisiti soggettivi, canoni agevolati

1. Il canone di concessione corrisponde a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali cui l'Ente, previa identificazione, attribuisce rilevanza pubblica.

2. Potranno essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti le seguenti categorie di Associazioni ed Enti:

a) Enti Pubblici;

b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi D.P.R. n. 361/2000, senza fini di lucro;

c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;

d) Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse provinciale o sociale;

3. Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

4. I soggetti di cui al comma 2, per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti, dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale
- attività di protezione civile
- attività di educazione

- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani
- attività culturali o scientifiche
- attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo

Art.22 – Determinazione del canone

1. Il canone di concessione equivalente a quello di mercato, di norma, viene calcolato dal competente Servizio Demanio e Patrimonio.
 2. Il canone ridotto, sulla base di quello di mercato, viene calcolato e applicato nel seguente modo:
 - Soggetti rientranti nella lettera a) e lettera b) dell'articolo 21 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore del canone annuo di mercato.
 - Soggetti rientranti nella lettera c) dell'articolo 21 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato.
 - Soggetti rientranti nella lettera d) dell'articolo 21 del presente regolamento: il canone annuo di concessione è pari al 70% del valore del canone annuo di mercato.
- I canoni così determinati sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative vigenti.

Art.23 – Durata

1. La durata delle concessioni dei beni di cui sopra non può essere inferiore ad anni tre (3) e superiore ad anni nove (9).
2. Non è ammesso il rinnovo della concessione.

Art.24 – Decadenza

1. Il contratto di concessione deve prevedere la clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a:
 - Mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
 - Riscatto di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
 - Mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista dal successivo art. 25;
 - Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
 - Mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 26;
 - Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - Mancata sottoscrizione del contratto, dietro richiesta del Dirigente Responsabile, nei termini comunicati al destinatario;
 - Mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 25;
2. E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico.

Art.25 – Garanzie Cauzionali

1. Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dal competente Servizio Demanio e Patrimonio e comunque non inferiore al corrispettivo annuo del canone. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
2. La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale;
- mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria;
- mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni;

3. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi del R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre, almeno 10 giorni prima della stipula del contratto, relativa polizza R.C. al Comune di Alghero.

Art.26 – Altri obblighi del concessionario

1. Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.
2. Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.
3. Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.
4. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui all'art. 22.
5. Al concessionario è vietata la subconcessione, altre forme di affitto e sub-affitto o di cessione dei diritti concessori senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
6. Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.
7. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione Comunale in qualunque momento.
8. Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

Art.27 – Spese a carico del concessionario

1. Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi conseguenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti.
2. Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

Art.28 – Concessione a titolo gratuito

1. Il Comune di Alghero, fermo quanto disposto dal precedente Art. 19 comma 10, in conformità a quanto statuito dal D. Lgs. n. 117/2017 può concedere a titolo gratuito il bene oggetto del presente titolo, se non utilizzato per fini istituzionali, agli Enti Pubblici, alle associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato previste dal medesimo Decreto Legislativo per lo svolgimento delle loro attività.
2. La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere una porzione del patrimonio dovrà essere valutato e approvato dall'Amministrazione comunale.
3. La concessione gratuita riconosciuta a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale
5. La concessione a titolo gratuito si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento.

TITOLO III

MODALITA' DI RILASCIO DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art.29 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è effettuata mediante contratti di affitto, locazione o comodato secondo quanto disposto dal Codice Civile, e nel rispetto dei principi di evidenza pubblica e dei criteri definiti dal presente Regolamento in relazione alla scelta del contraente per le concessioni.
2. Secondo quanto stabilito dall'art. 1571 c.c. la locazione è il contratto con cui un soggetto si obbliga a far godere ad un altro di una cosa mobile o immobile per un dato tempo in cambio di un corrispettivo. Ai sensi dell'art. 1615 del c.c. si ha affitto quando la locazione ha per oggetto un bene mobile o immobile con destinazione produttiva. Secondo quanto previsto dall'art. 1803 del c.c. il comodato è un contratto, essenzialmente gratuito, con il quale un soggetto consegna ad un altro una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un determinato tempo o per un uso determinato.
3. L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti sia dal titolo III del libro IV del Codice Civile sia da leggi specifiche di settore, e più precisamente:
 - Contratto di locazione (artt.1571 e segg. del Codice Civile, Legge 27.07.1978, n.392 e ss.mm.ii., Legge 09.12.1998, n.431 e ss.mm.ii.);
 - Contratto di affitto (artt.1615 e segg. del Codice Civile e Legge 03.05.1982, n. 203 e ss.mm.ii.);
 - Comodato (artt. 1803 e segg. del Codice Civile).
4. Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978 n. 392 e s.m.i.
5. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 s.m.i.

Art. 30 – Modalità di assegnazione immobili del patrimonio disponibile

1. Per l'assegnazione di immobili del patrimonio disponibile, il Comune di Alghero bandisce un'asta pubblica, aggiudicando la gara alla migliore offerta in aumento rispetto al canone stabilito secondo i criteri stabiliti nel presente Regolamento, che costituisce la base d'asta.

2. Gli avvisi degli incanti sono resi noti mediante pubblicazione integrale sul sito istituzionale e sull'Albo Pretorio on-line del Comune di Alghero per almeno 30 giorni consecutivi. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione di indizione della procedura di assegnazione.

2. Si applicano, per la Commissione di gara e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 10.

3. All'atto della partecipazione alla procedura di assegnazione, si dovrà versare la somma pari a due mensilità a garanzia dei propri adempimenti. Tale somma verrà considerata come deposito cauzionale all'atto della stipula del contratto di locazione e, salvo inadempimenti, sarà restituita al termine del contratto medesimo. In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, tale somma non sarà restituita.

4. Si può procedere a trattativa privata, quando:

a) è andata deserta la procedura dell'asta pubblica, secondo le modalità di cui all'art.8;

b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della locazione/affitto annuale non supera euro 50.000,00.

5. il Comune di Alghero può procedere a trattativa diretta nei seguenti casi:

a) per le locazioni afferenti a servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni o di Società a maggioranza partecipazione pubblica che erogano anche servizi essenziali e di interesse generale e comunque di pubblica utilità;

b) per le locazioni di beni patrimoniali ad enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;

Art. 31 – Durata e registrazione del contratto

1. I contratti di locazione e di affitto avranno una durata pari a quella prevista dalla specifica normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile.

2. I suddetti contratti, in ogni caso, non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione e/o la solvenza.

3. Salvo diversamente pattuito tra le parti, le spese di registrazione sono ripartite in uguale misura tra il Comune di Alghero e la controparte.

Art. 32 – Determinazione del canone

1. Il canone per la locazione e per l'affitto degli immobili della patrimonio disponibile del Comune di Alghero è determinato da una perizia di stima redatta dal Servizio Demanio e Patrimonio, sulla base dei valori correnti di mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso.

2. La determinazione del canone può essere definita dall'Agenzia delle Entrate e/o del Demanio, mediante sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione.

3. Per gli immobili da concedere in uso abitativo, il canone viene determinato anche applicando i criteri e le modalità stabilite dai vigenti accordi locali sottoscritti, tra il Comune e le associazioni sindacali territoriali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentativa. Ove ciò non sia possibile, si procederà alla determinazione del canone come al precedente comma 1 del presente articolo, salvo quanto previsto nel successivo articolo.

4. Il canone è adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alla specifica tipologia di

contratto ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.

Art. 33 – Forma del contratto

1. Salvo diversamente stabilito dalla normativa vigente o pattuito tra le parti, i contratti di gestione del patrimonio immobiliare, disciplinati dalla seconda parte del presente Regolamento, sono stipulati nella forma della scrittura privata autenticata dal Segretario Comunale, a seguito di apposita determinazione del Dirigente competente che ne approva lo schema e le condizioni generali.

Art. 34 – Comodato d'uso

1. Ove sussista il pubblico interesse, con Deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali disponibili di proprietà comunale possono essere concessi in comodato ad Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, i quali non abbiano scopo di lucro e promuovano o tutelino interessi generali della comunità.

2. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

3. Sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri di ordinaria manutenzione e quelli relativi alle utenze oltre a quelli di manutenzione straordinaria che derivino da accertata carenza di interventi di natura ordinaria.

4. Il comodato in uso a terzi si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

TITOLO III - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI

Art. 35 – Contratti ad effetti obbligatori passivi

1. Qualora, a seguito di verifica preventiva dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà, occorra reperire sul mercato immobiliare immobili da destinare o all'attività istituzionale o agli obblighi di legge in capo al Comune di Alghero, possono essere stipulati contratti di locazione e di affitto passivi.

2. Alla locazione di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico che descrive tutte le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.

3. Si procede mediante trattativa privata diretta nel caso di rinnovo di un contratto di locazione passiva scaduto, qualora ricorrano particolari e speciali circostanze che rendono necessaria la prosecuzione del rapporto negoziale, o nel caso in cui il bene da locare è di proprietà di un altro ente pubblico.

4. I criteri per l'attribuzione dei punteggi sono predeterminati e approvati con apposito provvedimento.

5. Le offerte di immobili, pervenute nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico, vengono valutate da una Commissione, nominata successivamente alla data fissata quale scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di cui fanno parte un dirigente dell'ente, con funzioni di Presidente e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'ente.

6. Si applicano, per la procedura di assegnazione, le norme stabilite nel presente Regolamento, per gli acquisti immobiliari, per quanto compatibili.

7. I beni da prendere in locazione dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto.

PARTE TERZA - NORME FINALI

Art. 36 – Decorrenza e norme transitorie

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo, che segue l'intervenuta esecutività della delibera di adozione.
2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli atti di concessione ed ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.
3. Le norme contenute nel presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, nelle more della formale modifica del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.