



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

Concessione di beni pubblici degli enti locali a
organizzazioni del terzo settore

REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO DI BENI IMMOBILI ED ALIENAZIONE A TERZI

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

1. Premessa

Sin dalla riforma del Titolo V della Costituzione e con i successivi interventi ascrivibili al cosiddetto “federalismo demaniale”, agli enti locali è sempre più richiesto di favorire la “massima valorizzazione funzionale” del proprio patrimonio immobiliare. La presente esplicita aspetti circa il tema delle concessioni, da parte dell'Ente locale, dei beni pubblici a organizzazioni del terzo settore, prendendo in considerazione fonti di diritto positivo (*ius in civitate positum*) e giurisprudenza di livello nazionale ed europeo. Nello specifico viene focalizzata l'attenzione su due aspetti distinti e separati: il primo nel **concedere** i beni a canone agevolato o gratuitamente a enti del terzo settore, ed il secondo le modalità di assegnazione in **gestione** a soggetti privati. Per quanto riguarda la prima questione, nella piena facoltà dell'Ente a concedere i propri beni a canone agevolato o in comodato d'uso gratuito ad organizzazioni del terzo settore, nel caso in cui ricorrono determinate e specifiche condizioni; mentre sul tema delle modalità di concessione dei beni, vengono esplicitate le regole e i principi che disciplinano tali modalità di concessione. Una sezione del Regolamento, disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Avetrana deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

2. Introduzione

I beni appartenenti a Comuni e Province si distinguono in beni demaniali (art. 824 c.c.), beni patrimoniali indisponibili (art. 826, commi 2 e 3, c.c.), e nella categoria residuale dei beni patrimoniali disponibili.

Rispetto a quest'ultima, si precisa che il patrimonio disponibile è composto da beni non strettamente funzionali all'attività dell'ente, e da cui l'amministrazione deve auspicabilmente ottenere un beneficio economico, tipicamente tramite locazione.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

Così, se per i beni facenti parte del patrimonio disponibile si deve procedere necessariamente tramite gli istituti di diritto privato, i beni demaniali o del patrimonio indisponibile sono invece oggetto di gestione autoritativa e quindi devono essere affidati tramite concessione amministrativa (tipicamente con la forma della concessione-contratto), tant'è che la dichiarazione di natura demaniale di un bene fa venire meno l'eventuale contratto di locazione precedentemente stipulato (vedi Cass. Civ., Sez. I, 29/01/2002, n. 1067).

Prendendo quindi in considerazione il tema delle concessioni, che è quello che maggiormente interessa in questa sede, si pongono due problemi di diversa natura: quello della possibilità di concederli a canone agevolato o gratuitamente e quello delle modalità di assegnazione in gestione a soggetti privati.

3. Canoni agevolati e gratuità

Come noto, la Pubblica Amministrazione deve agire nel rispetto del principio di "buon andamento" (art. 97 Cost.), anche nella sua estrinsecazione rappresentata dall'economicità dell'azione amministrativa. Proprio su questo principio si incardinano diverse decisioni della giurisprudenza contabile, considerato che con la concessione di un bene a canone inferiore al prezzo di mercato o addirittura a canone gratuito si avrebbe un vantaggio economico per il concessionario (ciò anche prendendo in considerazione le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a suo carico).

Dovrebbe così trovare applicazione l'art. 12 della L. 241/1990, rubricato "Provvedimenti attributivi di vantaggi economici", che recita: "*la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinati alla predeterminazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi*".

Parte della giurisprudenza ha voluto dare un'interpretazione estensiva del principio di redditività dei beni pubblici, rilevando come gli enti locali non possano avere come unico obiettivo e criterio discrezionale quello dell'interesse economico in senso stretto.

Essi sono infatti, per definizione, enti a fini generali, e come tali orientano la propria azione allo sviluppo della comunità amministrata: "*in linea generale sono ammesse deroghe (come sarebbe per l'ipotesi del comodato ad uso gratuito), ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico dei beni*" (Corte dei conti, Sezione

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

regionale di controllo per il Molise, Deliberazione n. 1/2015/PAR e Corte dei conti, Sezione giurisdizionale per la Sardegna, sent. n. 234/2013).

In particolare, *“la concessione in comodato di beni di proprietà dell’ente locale è da ritenersi ammissibile nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico ovvero nei casi in cui non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell’attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni”* (Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per la Lombardia, deliberazione n. 172/2014/PAR).

La Sezione regionale di controllo per il Veneto (Deliberazione n. 716/2012/PAR) precisa poi che una deroga al principio di redditività dei beni pubblici è giustificata *“solo dall’assenza di scopo di lucro dell’attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni. (...) la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d’impresa, va accertata in concreto, verificando non solo lo scopo o le finalità perseguite dall’operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l’attività che coinvolge l’utilizzo del bene pubblico messo a disposizione”*.

Sul tema sono intervenuti più volte sia le giurisdizioni nazionali, che il legislatore. In particolare giova ricordare l’art. 32, comma 8, della L. n. 724 del 1994, secondo cui *“i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei Comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai Comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, a un valore comunque non inferiore a quello di mercato”*, salvo gli **“scopi sociali”**.

Per definire questi *“scopi sociali”* occorre riferirsi agli scopi perseguiti dalle categorie menzionate nell’art. 1 della L. n. 390/1986 così come novellato dalla L. n. 302/2000, tra le quali rientrano tutte le *“cooperative sociali, le associazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale che perseguono rilevanti finalità culturali o umanitarie”*. Viene inoltre in rilievo anche l’art. 32, comma 1 della L. n. 383 del 2000, che prevede la concessione in comodato di beni di proprietà dei Comuni ad associazioni di promozione sociale e ad organizzazioni di volontariato per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.

4. Modalità di concessione dei beni (diritto positivo)

Nell’analizzare il diritto positivo sul punto che ci impegna, è necessario in primis citare il D.P.R. 296/2005 (che ha abrogato e sostituito la L. 390/86), che al comma 1 dell’art. 2 riconosce la doverosità

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica mediante pubblico incanto per la concessione di beni immobili appartenenti allo Stato, salvo eccezioni.

L'art. 11, in particolare, prevede proprio una di queste eccezioni, statuendo che *“I beni immobili dello Stato (...) possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria”* a tutta una serie di soggetti tra cui figurano anche cooperative sociali, comitati, associazioni, fondazioni.

Nel caso di questi soggetti, quindi, oltre all'agevolazione di un canone ridotto, non si utilizza lo strumento del pubblico incanto, ma il procedimento viene attivato su istanza di parte, come specifica l'art. 20: *“I soggetti aventi titolo interessati al conseguimento della concessione o locazione, presentano alla competente Filiale dell'Agenzia del demanio una domanda nella quale, oltre ai propri dati identificativi, sono indicati i dati identificativi dell'immobile, l'oggetto dell'attività da svolgere, le finalità di utilizzo, l'autorizzazione del competente organo dell'ente richiedente che garantisca la disponibilità delle risorse finanziarie, nonché, per il beni di interesse storico artistico, gli elementi necessari ai fini dell'autorizzazione di cui al D. Lgs. n. 42 del 2004”*.

Sarà poi il responsabile del procedimento a curare l'istruttoria e, in caso di esito positivo, a far pervenire all'Agenzia del demanio una proposta motivata, consigliando termini, canone e durata della concessione. Nell'ipotesi di presentazione di più domande relative al medesimo bene, è preferito il richiedente che assicuri un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene (art. 22).

Nell'esaminare le norme nazionali, non possiamo però dimenticare il ruolo che gli enti locali rivestono in questa materia. Sono proprio questi ultimi infatti a decidere in autonomia, pur se nel rispetto della normativa, quali procedimenti attuare. Come diremo più avanti, molti di loro prevedono come regola generale quella della gara, subordinando l'utilizzo di forme diverse – più restrittive della concorrenza, ma anche più flessibili e forse più rispondenti alle attuali necessità – a criteri rigorosi. In questo senso depongono d'altronde gli orientamenti dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM), del giudice e del legislatore europeo e alcune pronunce del giudice amministrativo.

Discorso a parte merita il D. Lgs. n. 50/2016, comunemente detto codice degli appalti, che è entrato in vigore *ex abrupto* (ossia senza alcun periodo di *vacatio legis*, a differenza del decreto precedente) il 19 aprile 2016,

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

abrogando contestualmente il D. Lgs. n. 163/2006 e il regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 207/2010.

Come si può immaginare, i contributi dottrinali e, ancor più, giurisprudenziali e provenienti dalla prassi sono ancora scarsi. A una prima analisi, tuttavia, la nuova normativa pare lasciare una certa libertà alla Pubblica Amministrazione nella scelta dell'operatore con cui contrattare. Il punto non manca di preoccupare l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), che già aveva messo in guardia il legislatore dal rischio di *“utilizzo della procedura negoziata e abuso dell'affidamento diretto al di fuori dei casi previsti dalla legge ai fini di favorire un'impresa”* e di *“elusione delle regole di affidamento degli appalti, mediante l'improprio utilizzo del modello procedurale dell'affidamento delle concessioni al fine di agevolare un particolare soggetto”*.

Più precisamente, nella parte IV del nuovo codice degli appalti, si trovano due istituti che potranno rivelarsi di interesse per le materie di cui tratta questo elaborato. Parliamo in particolare dell'art. 189, rubricato *“Interventi di sussidiarietà orizzontale”*, che prevede la partecipazione della società civile alla cura di aree pubbliche o alla valorizzazione di aree e beni immobili inutilizzati mediante iniziative culturali, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, attraverso l'affidamento in gestione ad un consorzio del comprensorio che raggiunga almeno il 66 per cento della proprietà della lottizzazione.

Nel dettaglio, si prevede un diritto di prelazione ai cittadini organizzati in consorzi e residenti nei comprensori oggetto delle suddette convenzioni e su cui insistono i beni o le aree, nel rispetto dei principi di non discriminazione, trasparenza e parità di trattamento. Per la realizzazione di opere di interesse locale, gruppi di cittadini organizzati possono inoltre formulare all'ente locale territoriale competente proposte operative di pronta realizzabilità, indicandone i costi (ma senza oneri per l'ente medesimo).

L'istituto del baratto amministrativo, invece, normato dall'art. 190, integra e modifica il dettato dell'art. 24 D. L. n. 133/2014, convertito con modificazioni in legge n. 164/2014, intitolato *“Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”*, meglio noto come *“Sblocca Italia”*.

Il nuovo codice parla di *“contratti di partenariato sociale”*, da stipularsi *“sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione a un preciso ambito territoriale”*, che *“possono riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero la loro*

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati”.

Gli enti territoriali, per contro, individuano “riduzioni o esenzioni di tributi”, che devono essere “corrispondenti al tipo di attività svolta dal privato o dalla associazione”, ovvero “comunque utili alla comunità di riferimento in un’ottica di recupero del valore sociale della partecipazione dei cittadini alla stessa”.

Alcuni problemi interpretativi, che già erano sorti nei confronti dell’art. 24 dello Sblocca Italia, non sono stati risolti. Tra questi, proprio le modalità di scelta del contraente che sigla il partenariato: non è ancora chiaro, infatti, se siano o meno necessarie le forme dell’evidenza pubblica.

5. Modalità di concessione dei beni (giurisprudenza)

Il secondo punto su cui soffermare l’attenzione riguarda le modalità di concessione dei beni.

Come non ha mancato di rilevare la giurisprudenza in varie occasioni, alle concessioni di beni pubblici di rilevanza economica, poiché idonee a fornire un’occasione di guadagno a soggetti operanti nel libero mercato, si devono applicare i principi discendenti dall’art. 81 del Trattato UE e dalle Direttive comunitarie in materia di appalti (in particolare la Direttiva n. 23/2014), quali quelli della loro necessaria attribuzione mediante procedure concorsuali, trasparenti, non discriminatorie, nonché tali da assicurare la parità di trattamento ai partecipanti.

Dello stesso avviso è la Commissione europea, che ha più volte messo in chiaro come i principi di evidenza pubblica, da attuare in modo proporzionato e congruo all’importanza della fattispecie in rilievo, vadano applicati in quanto dettati in via diretta e *self-executing* dal Trattato, anche alle fattispecie non contemplate da specifiche disposizioni comunitarie.

“A prescindere dall’applicabilità di specifici regimi – si legge nella Comunicazione della Commissione citata in nota – tutte le concessioni ricadono nel campo di applicazione delle disposizioni degli articoli da 28 a 30, da 43 a 55 del Trattato, nonché dei principi risultanti dalla costante tradizione giurisprudenziale della Corte di Giustizia in tema di non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza, mutuo riconoscimento e proporzionalità”.

In linea con l’impostazione comunitaria si pone una pronuncia del Tar Liguria, che accogliendo il ricorso contro la concessione di un terreno assegnato senza svolgere una procedura comparativa, afferma: “(...) *costituisce ormai jus receptum l’obbligo di esperire procedure ad evidenza pubblica ai fini della*

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

individuazione del soggetto contraente anche relativamente alla materia delle concessioni di beni pubblici (siano essi del demanio ovvero del patrimonio indisponibile dello Stato, delle regioni o dei comuni), in particolare laddove, come nel caso de quo, il rilascio della concessione di un bene demaniale costituisca il mezzo per affidare a terzi attività suscettibili di sfruttamento”.

L'ultima parte del passo riportato lasciava indubbiamente spazio all'interpretazione: la procedura ad evidenza pubblica era ritenuta necessaria nel caso di beni che potessero tradursi in un vantaggio economico per il concessionario, senza però esprimersi sul caso di beni privi di questa caratteristica. Sul punto specifico si è invece espressa un'importante decisione del Tar Marche, che nel giudicare sul ricorso contro il rinnovo di una concessione di bene demaniale, pur riconoscendo la sussistenza dei principi di origine comunitaria aggiunge che nel caso di specie, *“trattandosi di bene di scarsa rilevanza economica, e destinato ad uso privato non imprenditoriale, appare condivisibile che il Comune, in presenza di un'utilizzazione del bene indifferente ai propri scopi e non essendo il medesimo intenzionato ad utilizzare esso stesso il bene, dia preferenza al rinnovo della concessione”.*

Il *discrimen* tra necessità o meno di espletare una procedura ad evidenza pubblica è quindi proprio rappresentato dalla rilevanza economica del bene e dalla sua destinazione, come peraltro il Consiglio di Stato aveva fatto rilevare in diverse occasioni.

Lo stesso Tar Liguria, qualche anno più tardi, si allineerà a questa posizione interpretativa con la Sentenza n. 67/2014, che data la sua rilevanza per i temi oggetto della nostra indagine merita di essere analizzata nel dettaglio. Il caso riguardava il ricorso da parte del Comitato Cittadini del Centro Est Onlus nei confronti del Comune di Genova, che aveva dato in concessione un edificio al Centro giovanile autogestito “Terra di nessuno” di Don Andrea Gallo.

Tra i motivi di doglianza, il Comitato denunciava in particolare la violazione dei principi in tema di evidenza pubblica, in quanto ad avviso del ricorrente il Comune avrebbe dovuto svolgere una procedura comparativa *“volta a verificare l'eventuale esistenza di soggetti interessati e disposti ad offrire all'amministrazione condizioni migliori o di soddisfare maggiormente l'interesse pubblico”.*

Il Tribunale ha rigettato il ricorso sottolineando che *“Le concessioni di beni non destinati allo sfruttamento economico rappresentano (...) una manifestazione del potere dominicale dell'ente proprietario che, pur essendo soggetta al rispetto dei canoni di pubblicità, imparzialità e buona amministrazione, precede logicamente la realizzazione delle aspettative dei soggetti terzi. Ne deriva che la pubblica amministrazione,*

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

pur non potendo individuare in modo arbitrario i soggetti cui affidare la disponibilità dei propri beni, non è tuttavia tenuta all'espletamento di un confronto comparativo fra i potenziali concessionari laddove, nell'esercizio delle proprie attribuzioni discrezionali, ritenga motivatamente che l'attività di particolari soggetti meriti di essere favorita in ragione dell'interesse che presenta per la collettività, soprattutto qualora le finalità del privato coincidano con gli obiettivi prefissati dall'amministrazione".

Ed è proprio questo il caso del Comune di Genova, che sin dal 2010, aveva esplicitato con una delibera di indirizzi il proprio interesse e sostegno per le attività socio-culturali dei centri giovanili autogestiti.

Un'impostazione differente, continua il Tribunale, *"comporterebbe, quale logica conseguenza, che la pubblica amministrazione non possa disporre dei propri beni in coerenza con le scelte discrezionali (lato sensu politiche) operate a monte, dovendosi invece limitare a scegliere i beneficiari sulla base di criteri riferiti all'ordine cronologico di presentazione delle domande, ovvero alla maggiore convenienza economica: soluzione che si appalesa assurda soprattutto nell'amministrazione locale, dove i criteri che presiedono all'utilizzo del patrimonio pubblico e le finalità perseguite attraverso i relativi atti di disposizione costituiscono una parte non irrilevante del programma 'di governo' dell'Ente".*

6. Regolamenti comunali

L'art. 13, comma 1, del D. Lgs. 267/2003 e l'art. 16, comma 1, della L. R. 1/2006, n. 114 delegano ai Comuni la potestà decisoria sulle concessioni di beni appartenenti al proprio patrimonio.

Sono numerosi i Comuni che si sono dotati di propri regolamenti per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi, di contenuto spesso simile, ma con alcune sostanziali diversità.

L'atto di concessione deve di regola prevedere:

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

Il Responsabile del Servizio

architetto Egidio CAPUTO

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D. lgs. 39/93)

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

PARTE I

REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO DI BENI IMMOBILI

Art. 1- Principi Generali

Il presente regolamento disciplina l’uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Avetrana, in prosieguo denominato anche “Amministrazione Comunale” o “Amministrazione”, e le modalità di concessione, locazione o comunque l’uso a terzi dei medesimi. L’attività oggetto del presente regolamento è disciplinata dal Codice Civile, dalle Leggi dello Stato e della Regione Puglia, dallo Statuto Comunale e dagli usi negoziali in quanto applicabili.

Art. 2 - Tipologia dei beni immobili oggetto di concessione o locazione

1. Il Comune di Avetrana è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a. **BENI DEL DEMANIO COMUNALE**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi pubblici; sono inalienabili e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto attraverso provvedimenti di diritto pubblico, quali principalmente la concessione amministrativa.
 - b. **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**, sono gli immobili destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali ai sensi degli articoli 822 e 823 del Codice Civile, ed utilizzati ex art. 828, 2° comma, del codice civile.
 - c. **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE** sono gli immobili non destinati ai fini istituzionali del Comune e posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. L’uso di tali beni a terzi avviene tramite negozi giuridici previsti e regolamentati dal Codice Civile.
2. Il Comune di Avetrana può dare in sub-concessione o sub-locazione anche i beni di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo, che possono essere assegnati con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente Regolamento, salvo che non sia espressamente vietato nei negozi giuridici originari.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le concessioni riguardanti gli impianti sportivi ai sensi della L.R. Puglia n. 27 del 14.12.2006, le assegnazioni/locazioni di unità immobiliari destinate ad uso abitativo ai sensi della L.R. n. 27 del 04/12/2009, l'eventuale assegnazione di immobili confiscati alla mafia, per i quali si procede in base alla L. 575/1965 e s.m.i., parchi, giardini, strade, vie, piazze pubbliche e di pubblico transito, reliquati di area e aree verdi o spondali come previsto dal Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, nonché le sale civiche e gli edifici comunali di interesse culturale concessi a terzi per attività e iniziative temporanee soggetti ad apposito regolamento. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), adottato dall'organo competente, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso documentata dall'Ufficio.

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

L'assegnazione in uso dei beni del Comune è, di norma, effettuata come segue:

- a) Per i beni patrimoniali indisponibili e demaniali, è effettuata a seconda dei casi nella forme della concessione amministrativa unilaterale, bilaterale o contrattuale con cui il Comune conserva prerogative specifiche nell'utilizzo del bene, destinate a disciplinare, compatibilmente con l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario, con garanzie essenziali l'eventuale ripristino dello status *ex ante*. Il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere:
 - l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione;
 - la clausola espressa di revocabilità, per ragioni di pubblico interesse, della concessione stessa ad opera dell'Amministrazione;
 - altre clausole per le finalità perseguite dall'istituto.
- b) Per i beni patrimoniali disponibili, 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 C.C. e segg. – “Capo VI – Della Locazione” e leggi speciali);

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

- Contratto di affitto (artt. 1615 C.C.”e segg. e leggi speciali);
- Comodato (art. 1803 e seg. C.C.).

Art. 4 - Finalità delle concessioni

1. Le finalità per le quali l'Amministrazione può concedere in uso gli immobili sono così individuate:
 - a) finalità di volontariato e associative non a scopo di lucro rientranti nelle fattispecie previste dalle seguenti Leggi: Legge n.266/1991 (Legge quadro sul Volontariato), Legge n.383/2000 (Disciplina delle Associazioni di Promozione Sociale), art. 148 del D.P.R. 917/1986 per gli Enti non commerciali di tipo associativo e la L.R.Puglia n.1 del 14/02/2008;
 - b) finalità residenziali (per unità immobiliari non soggette alla L.R. n. 27 del 04/12/2009), commerciali, artigianali, aziendali, produttive ed in particolare turistiche ai sensi degli artt. 52 e 53 del D.Lgs. n. 79 del 23/05/2011.

Art. 5 - Criteri di assegnazione di beni immobili per finalità di volontariato, associative non aventi scopo di lucro

1. Gli immobili liberi e disponibili concessi/locati per finalità di volontariato e associative non aventi scopo di lucro, vengono assegnati dal Servizio Demanio e Patrimonio a seguito di procedura ad evidenza pubblica mediante la pubblicazione di un avviso pubblico sul sito del Comune di Avetrana, all'albo pretorio e a mezzo comunicato stampa sui quotidiani locali, ai fini della manifestazione d'interesse. In caso di domanda di concessione da parte di più soggetti per lo stesso bene immobile sarà attivata la procedura ad evidenza pubblica di gara per il rilascio di una nuova concessione.
2. In caso di richiesta di rinnovo della concessione/locazione in scadenza, il Servizio Demanio e Patrimonio la inoltra alla Giunta Comunale al fine di far deliberare il relativo provvedimento, demandando al Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio la predisposizione degli atti necessari per la stipula del rinnovo della concessione.
3. In caso di concessione/locazione il canone deve essere aggiornato annualmente su richiesta del concedente/locatore. La variazione è determinata al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice FOI.
4. Il concessionario/conducente non può subconcedere/sublocare l'immobile o cedere il contratto di concessione/locazione.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

5. Il concessionario/conduuttore, anche per soddisfare una specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, può ospitare gratuitamente sedi sociali di altre associazioni per iniziative o riunioni con eventuale rimborso forfettario delle spese di utenza (acqua, energia elettrica e riscaldamento).

Art. 6 - Criteri di assegnazione di beni immobili per finalità residenziali, commerciali, artigianali, aziendali, produttive e turistiche

1. Gli immobili concessi/locati per finalità residenziali, commerciali, artigianali, aziendali, produttive e turistiche vengono assegnati dal Servizio Demanio e Patrimonio a seguito di procedura ad evidenza pubblica.
2. Il canone deve essere aggiornato annualmente su richiesta del concedente/locatore. La variazione non può essere superiore al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice FOI al sensi della L. 392/1978.
3. Il concessionario/conduuttore non può subconcedere/sublocare l'immobile o cedere il contratto di concessione/locazione.

Art. 7 - Criteri di assegnazione di beni immobili: casi particolari

Gli immobili possono essere concessi, previo parere della Giunta, dal Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, senza l'utilizzo di procedure ad evidenza pubblica ai seguenti soggetti:

- Protezione Civile;
- Forze dell'ordine;
- Associazioni, Enti e Fondazioni in cui la quota di partecipazione dell'Amministrazione Comunale risulta quantificata in almeno il 50%;
- Aziende a prevalente partecipazione pubblica che svolgano un servizio a tutela della salute pubblica.

Art. 8 - Determinazione dei canoni

1. Il canone da corrispondere all'Amministrazione per l'uso degli immobili comunali è determinato con apposita perizia estimativa effettuata dal Servizio Demanio e Patrimonio, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, nonchè dei seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - valore immobiliare del bene da concedere in uso;

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
 - eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni o ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile nel caso di concessioni di valorizzazione di cui all'art. 17 del presente regolamento.
2. Per gli immobili concessi in uso per finalità di volontariato e associative non aventi scopo di lucro ai sensi della L.R. Puglia n.1 del 14.02.2008, la suddetta perizia estimativa terrà conto delle percentuali di riduzione di cui all'articolo 9. Rientrano nelle finalità di volontariato e associative le fattispecie previste dalle Leggi: Legge n.266/1991 (Legge quadro sul Volontariato), Legge n.383/2000 (Disciplina delle Associazioni di Promozione Sociale), art. 148 del D.P.R. 917/1986 per gli Enti non commerciali di tipo associativo e la L.R. Puglia n.1 del 14/02/2008.

Tali finalità si perseguono attraverso le seguenti attività:

- a) attività di carattere sociale, rientranti nelle risposte e servizi sociali al bisogno sociale, contrasto alla solitudine ed emarginazione, attività volte a rafforzare la coesione e inclusione sociale. Servizi socio-assistenziali e socio-sanitari;
 - b) attività di carattere civile, rientranti nell'area della difesa e promozione della qualità della vita e benessere sociale, della protezione dei diritti della persona e nella promozione della cittadinanza attiva e solidarietà. Rientrano in tale definizione altresì le attività di valorizzazione e difesa dell'ambiente, del paesaggio e della natura, del soccorso in caso di pubblica calamità;
 - c) attività di carattere culturale, rientranti nell'area sia della tutela e valorizzazione della cultura, del patrimonio storico ed artistico e delle attività ad essi connesse, sia nella promozione e sviluppo delle attività di animazione culturale, aggregazione giovanile, promozione turistica, nonché di educazione permanente.
3. I canoni di locazione e/o concessione sono annualmente aggiornati sulla base dell'indice ISTAT nel seguente modo:
- 100% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati relativamente ai canoni di concessione;

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

- 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, relativamente ai canoni di locazione riconducibili al patrimonio disponibile per l'ente.

Art. 9 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e associative non aventi scopo di lucro

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale e sportiva, le cooperative sociali e le altre forme associative possono essere assegnatari, previo parere della Giunta, dal Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, 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'articolo 8, fino al limite massimo di seguito indicato:
 - a) del 90% per i soggetti non a scopo di lucro, *iscritti al Registro provinciale/regionale del volontariato e associazionismo;*
 - b) del 80% per i soggetti non a scopo di lucro non iscritti al Registro provinciale/regionale ma aderenti ad associazioni nazionali le cui finalità assistenziali siano riconosciute dal Ministero degli Interni ex articolo 3, comma 6, lettera a) della Legge n. 287/1991;
 - c) del 50% per i soggetti non a scopo di lucro, *non iscritti al Registro provinciale/regionale del volontariato e associazionismo, ma in possesso dell'atto costitutivo e dello statuto redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e registrata, conformi a quanto disposto dall'art. 148 del T.U.I.R. (D.P.R. 917/86 e s.m.)*
2. Il 100% del canone locativo o concessorio si applica per i soggetti aventi scopo di lucro.
3. Il comodato gratuito e la concessione gratuita di norma non sono consentiti, salvo quanto previsto dall'art. 85, comma 4, dello Statuto del Comune di Avetrana.

Art. 10 - Modalità di pagamento dei canoni

Il canone per le concessioni/locazioni dei beni immobili è dovuto per anni solari in rate semestrali a ciascuno dei quali corrisponde un'obbligazione autonoma.

Il versamento della 1° semestralità va eseguito a favore del Comune all'atto del rilascio della concessione/locazione, la cui validità è condizionata alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

Per le semestralità successive a quella del rilascio della concessione/locazione, il versamento va effettuato entro il 31 Gennaio e 31 Luglio di ciascun anno.

Il versamento del canone annuale va effettuato a favore del Comune mediante:

- versamento diretto alla tesoreria comunale;
- versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale;
- sistema bancario;
- sistemi comunali di pagamenti on line.

Il canone, di norma, è corrisposto in n. 2 (due) rate semestrali. Tuttavia in casi eccezionali, adeguatamente motivati, il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio con propria determinazione potrà stabilire una rateizzazione del canone con la possibilità del versamento in n. 3 (tre) rate, di eguale importo, scadenti nei mesi di Aprile, Agosto e Dicembre, purché la data di scadenza della concessione/locazione sia successiva ai predetti termini.

Il tardivo pagamento del canone, fermo restando quanto previsto dal presente articolo, comporta l'applicazione di interessi di mora con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento.

Art. 11 - Durata della concessione e divieto di rinnovo automatico

1. La durata delle concessione è, di norma, di anni 6 (sei) e di ulteriori anni 6 (sei). In caso di rinnovo della stessa a decorrere dalla data di rilascio. Possono essere stabilite durate inferiori o superiori a discrezione della Giunta Comunale, in base all'interesse e alle esigenze dell'Amministrazione stessa ed in particolare per le finalità di cui agli articoli 6, 12, 13 e 17. Allo scadere della durata prevista la concessione non è rinnovabile tacitamente.
2. Salvo quanto previsto all'art.5, comma 2 per i beni immobili per finalità di volontariato e associative non aventi scopo di lucro, per tutti gli altri beni immobili in caso di rinnovo della concessione/locazione, in analogia a quanto previsto dall'art. 35 della DGR della Regione Puglia numero 7967 del 06/08/08, al fine di garantire maggiormente l'interesse e la fruizione pubblica e la valorizzazione del bene immobile, si procede mediante la pubblicazione di un avviso pubblico sul sito del Comune di Avetrana, all'albo pretorio e a mezzo comunicato stampa sui quotidiani locali, ai fini della manifestazione d'interesse relativamente alla concessione in scadenza.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

3. In caso di domanda di concessione da parte di più soggetti per lo stesso bene immobile sarà attivata la procedura ad evidenza pubblica per il rilascio di una nuova concessione ai sensi dell'art. 35 allegato n. 1 D.G.R. n. 7967 del 06.08.2008.
4. In caso di manifestazione d'interesse da parte del solo concessionario in scadenza si provvederà al rilascio del rinnovo della concessione ai sensi dell'art. 35 allegato n. 1 D.G.R. n. 7967 del 06.08.2008.

Art. 12 - Concessione/autorizzazione degli immobili per esigenze temporanee e occasionali

1. Per necessità connesse ad eventi occasionali possono essere concessi in uso beni immobili per periodi limitati di tempo, di norma non superiori a mesi 3, eventualmente prorogabili per non più di una volta e per egual periodo.
2. La concessione/autorizzazione unilaterale temporanea viene effettuata, previo parere della Giunta, dal Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio.
3. Il canone applicato sarà calcolato proporzionalmente alla durata della concessione fermo restando il rispetto dei rimanenti obblighi a carico del concessionario/conducente previsti dal presente Regolamento.

Art. 13 - Concessioni di beni immobili per l'esercizio di attività commerciali in genere o per la somministrazione di bevande o alimenti

1. Le concessioni di beni immobili, in particolari aree appartenenti al demanio pubblico comunale, per la realizzazione di sovrastanti strutture private a scopo di lucro destinate ad attività commerciali in genere o per la somministrazione di alimenti o bevande, (chioschi a sede fissa), sono oggetto del presente regolamento.
2. Le concessioni delle aree demaniali e del patrimonio disponibile ed indisponibile per la realizzazione di strutture fisse per finalità commerciali a scopo di lucro in genere vengono rilasciate mediante una procedura ad evidenza pubblica come previsto dalla normativa vigente e non sono soggette all'applicazione del Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
3. Il canone di concessione, equivalente a quello di mercato, deve essere determinato dal competente ufficio ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

Art. 14 - Obblighi del concessionario o conduttore

1. I contratti stipulati o le concessioni amministrative in uso degli immobili debbono prevedere a carico del concessionario/conduttore:
 - 1) il pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - 2) le spese inerenti la manutenzione ordinaria;
 - 3) l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso convenuta;
 - 4) l'obbligo di costante utilizzo dell'immobile concesso o dato in uso;
 - 5) il pagamento delle utenze;
 - 6) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria;
 - 7) il pagamento e ove possibile l'intestazione delle utenze, le spese per la suddivisione e volturazione delle stesse; le utenze verranno calcolate forfettariamente qualora, in assenza di specifico contatore, risulti impossibile la volturazione delle utenze e la determinazione dell'ammontare esatto delle stesse;
 - 8) il pagamento delle spese di gestione;
 - 9) l'obbligo di approvazione del bilancio e di trasmissione dello stesso all'Ente;
 - 10) i soggetti indicati al comma 1, alle lettere a), b) e c) dell'art. 9 del presente regolamento devono presentare annualmente il programma associativo e una relazione sullo stato di conservazione dell'immobile concesso in uso;
 - 11) il rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro e in materia di impianti, con l'obbligo di dare tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;
 - 12) il divieto di sub-concedere o sub-locare i beni assegnati;
 - 13) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il loro normale deperimento d'uso;
 - 14) l'obbligo di prestare idonea cauzione stabilita ordinariamente in almeno tre mensilità del canone.
2. Eventuali migliorie apportate dal concessionario/conduttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione/contratto. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del concessionario/conduuttore, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al concessionario/conduuttore.

3. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile della Giunta con apposita Delibera previo parere del Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio.

Art. 15 - Decadenza e revoca della concessione

1. La concessione può essere dichiarata decaduta in caso di mancata osservanza degli obblighi di cui al precedente articolo e comunque la mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali comporta la decadenza della concessione e lo scioglimento del rapporto contrattuale, previa contestazione dell'inadempienza al concessionario, il quale entro il termine massimo di dieci giorni potrà presentare al Servizio Demanio e Patrimonio eventuali controdeduzioni.
2. In particolare, costituiscono causa di decadenza:
 - a) violazione del divieto di sub-concessione;
 - b) mancato pagamento del canone per due rate consecutive;
 - c) utilizzo del bene per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita la concessione o stipulata la locazione;
 - d) mancata effettuazione dei lavori di ordinaria manutenzione;
 - e) mancato rispetto delle scadenze contrattuali degli stati avanzamento lavori nel caso di concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 17 del presente Regolamento.

In tali casi il concessionario avrà l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone, nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo dell'occupazione, maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT con detrazione di quanto già corrisposto.

3. In caso di occupazione *sine titulo* per ritardato rilascio del bene immobile o altra motivazione sarà applicata la medesima penale di cui sopra.
4. E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Art. 16 - Garanzie cauzionali

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

1. La cauzione di cui al precedente art.14, comma 1, punto 14) è determinata dal Servizio Demanio e Patrimonio in misura pari ad almeno tre dodicesimi del canone annuo.
2. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata alla scadenza dello stesso.
3. Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.
4. La cauzione può essere presentata indifferentemente nelle seguenti forme:
 - a) mediante versamento a mezzo bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale;
 - b) mediante garanzia fidejussoria bancaria.

Art. 17 - Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi del disposto dell'art. 58 del D.L. 112 in data 25 giugno 2008 convertito con modificazioni dalla legge in data 6 giugno 2008 n. 133 e ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 (cinquanta) anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
2. Le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa e comunque non superiore a 50 (cinquanta) anni. Il quadro economico dell'iniziativa e la valutazione del canone di concessione sono determinati dal Servizio Demanio e Patrimonio.
3. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborso o indennizzo alcuno.
4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione e/o ampliamento, eventuali oneri urbanistici e/o catastali, nonché quelli relativi alla registrazione e trascrizione dei contratti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, rimangono a carico del concessionario.

Art. 18 - Entrata in vigore / Disciplina transitoria

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

1. Il presente Regolamento entra in vigore il / /2020 e non trova applicazione per le concessioni e i comodati attualmente in atto e sino alla loro naturale scadenza.
2. I contratti per i quali non è previsto un termine dovranno essere stipulati sulla base dei criteri di cui al presente Regolamento.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

PARTE II

ALIENAZIONE A TERZI

Art. 19 - Competenze del consiglio comunale

1. La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene è di competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del T.U.E.L. 267/2000. In caso di preesistente atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.
2. La deliberazione del Consiglio deve contenere:
 - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
 - b) l'indicazione dei dati catastali;
 - c) l'indicazione degli oneri inerenti il bene;
 - d) il prezzo di stima dell'immobile.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del responsabile dell'Area tecnica o dal diverso Responsabile individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

Art. 20 - Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dal Responsabile del servizio funzionale competente. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile del servizio funzionale potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia esterni all'Amministrazione siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

3. La perizia estimativa deve contenere:
- una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - la destinazione dell'immobile;
 - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione in relazione al territorio, nazionale o regionale o locale, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica;
 - il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, pubblicità, ecc.) Il totale costituisce il prezzo base di vendita degli immobili.

Art. 21 - Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.
2. beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica previa acquisizione dei pareri dei Responsabili dei servizi funzionali interessati all'alienazione.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

Art. 22 - Procedure di vendita

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 27.

Alla vendita di beni immobili si procede mediante :

- a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

- b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 33.
- c) Diretta alienazione ai sensi dell'art. 21, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii..

Art. 23 - Asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.
2. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art.26.
3. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.
4. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera di invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Avetrana entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
6. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 5% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Avetrana, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Avetrana. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
7. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Avetrana, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.
8. La gara è presieduta dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale o da altro Funzionario incaricato di Posizione Organizzativa.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
10. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.
11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 28.
12. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
13. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.
14. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.
Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

Art. 24 - Bando di gara

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del servizio funzionale competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
 - il metodo di gara;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare;
 - i locali presso cui si effettueranno le gare;
 - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, pubblicità, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

- le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- Norme generali – informazioni.

Art. 25 - Pubblicità dei bandi

1. I bandi di gara sono pubblicati:
 - a) all'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale;
 - b) nel sito INTERNET del Comune.
2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.
3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

Art. 26 - Modalità di svolgimento delle gare

1. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.
2. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Avetrana obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 13.00 del giorno stabilito.
3. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 31.
4. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione del Responsabile del servizio, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
6. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

Art. 27 - Cause di esclusione dalle gare

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte espresse in modo condizionato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

Art. 28 - Destinazione urbanistica

Il Servizio funzionale Urbanistica ed Edilizia privata mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.

Art. 29 Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Avetrana consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.
4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Art. 30 Commissione di gara

La Commissione di gara è costituita ai sensi del vigente Regolamento comunale dei contratti.

Art. 31 Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 32 Trattativa privata

1. Ferma restando la possibilità per l'amministrazione comunale di indire una nuova asta è ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico o di società a partecipazione pubblica, totale o maggioritaria, sempre che l'alienazione tenda a perseguire anche finalità di interesse pubblico.
2. La trattativa privata è, altresì, consentita nei seguenti casi:
 - a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato a base d'asta potrà essere diminuito nel corso delle trattative, fermo restando che l'immobile potrà essere

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

ceduto solo previa attestazione di congruità del prezzo rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale, congruità che dovrà essere attestata in relazione alla zona di ubicazione, tipologia e destinazione dell'immobile, stato di conservazione in riferimento ai prezzi medi di mercato;

- b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - c) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 50.000,00;
 - d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
 - e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - f) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
 - g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 34;
 - h) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;
 - i) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 27.

Art. 33 Permuta

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, 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 dell'Amministrazione

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili non potrà avvenire con conguaglio in denaro.
4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dei primi 3 commi dell'art. 20 del presente regolamento.

Art. 34 Acquisizione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt. 21, 95 e 191 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii..

Art. 35 Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. Sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 20 del presente Regolamento.

In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Avetrana gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Art. 36 Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 35, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.
2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni cinque, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento della stipula del contratto. In tal caso sulle rate di pagamento verrà applicato il tasso di interesse legale in vigore e successive modifiche. Sull'immobile verrà iscritta ipoteca legale a cura del conservatore dei pubblici registri.

Art. 37 Riserva di aggiudicazione

L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Art. 38 Prelazione

1. Il competente Servizio funzionale accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del servizio competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne' integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non e' pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 39 Norme finali e transitorie

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato almeno il 60% (sessanta) del valore pattuito.
3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it



COMUNE DI AVETRANA

Provincia di Taranto

SETTORE URBANISTICA - GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE E DEMANIO

Art. 40 Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Via V. Emanuele, 19 – 74020 Avetrana (TA)

C.F.: 80009250731 – Tel. 099/6613879

mail: urbanisticaavetrana@gmail.com, pec: urbanistica.comune.avetrana@pec.rupar.puglia.it