

**COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA**  
Citta Metropolitana di Palermo



**COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA**

**Citta Metropolitana di Palermo**

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA  
GESTIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE**

**INDICE**  
**PARTE I**  
**ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**TITOLO I**

**MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE, DI STIMA E DI ALIENAZIONE**

- Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento
- Art. 2 - Individuazione dei beni
- Art. 3 - Programmazione delle alienazioni
- Art. 4 - Forme di pubblicità
- Art. 5 - Classificazione dei beni in funzione del valore
- Art. 6 - Valutazione e stima dei beni
- Art. 7 - Prezzo di vendita
- Art. 8 - Metodi di alienazione
- Art. 9 - Gara pubblica
- Art. 10 - Presentazione delle offerte
- Art. 11 - Gara deserta
- Art. 12 - Trattativa privata
- Art. 13 - Permuta
- Art. 14 - Beni soggetti a prelazione
- Art. 15 - Garanzie e cauzioni
- Art. 16 - Capacità a contrarre
- Art. 17 - Contratto e termini di sottoscrizione
- Art. 18 - Pagamento rateizzato
- Art. 19 - Destinazione delle entrate dalle alienazioni degli immobili comunali

**PARTE II**  
**VALORIZZAZIONE**

**TITOLO I**

**LA GESTIONE DEI BENI, LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE**

- Art. 20 - La gestione dei beni
- Art. 21 - Attività gestionale

**TITOLO II**

**CONCESSIONE IN GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

- Art. 22- Principi
- Art. 23- Instaurazione del rapporto
- Art. 24- Contenuto dello schema di convenzione
- Art. 25- Immobili concessi per fini sociali
- Art. 26- Occupazione di spazi ed aree pubbliche, allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree e loculi cimiteriali.

**TITOLO III**

**LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**

Art. 27 - Elementi generali

Art. 28 - L'affitto di immobili ad uso diverso da quello abitativo

Art. 29 - Norma finale

**RIFERIMENTI NORMATIVI**

Legge 24/12/1908 n. 783;

Regio Decreto 17/06/1909 n. 454;

Regio Decreto 18/11/1923 n. 2440;

Regio Decreto 23/05/1924 n. 827;

Legge 15/05/1887 n. 127;

Legge regionale 7/09/1998 n. 23;

Decreto-legge 25/06/2008 n. 112, convertito in Legge 7/08/2012 n. 133

**PARTE I**

**ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**TITOLO I**

**MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE, DI STIMA E DI ALIENAZIONE**

***Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento.***

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127, come recepita dalla legge regionale n. 23 del 1998, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Contessa Entellina, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità, parità di trattamento e proporzionalità, oltre che di perseguire la piena valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale e la promozione dello sviluppo della comunità amministrata, nel rispetto del principio costituzionale del buon andamento della pubblica amministrazione.

***Art. 2 - Individuazione dei beni***

1. Possono essere alienati:
  - a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause previste dalla legge;
  - b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) I beni immobili facenti parte del demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale provvedimento di sdemanializzazione, come previsto dalla normativa in materia;
  - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Per l'alienazione degli alloggi classificabili di "Edilizia Residenziale Pubblica", si procederà secondo quanto statuito dalla legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modifiche ed integrazioni, nonché da eventuali leggi regionali in materia.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento delle necessarie formalità liberatorie o al rilascio di prescritte autorizzazioni.
4. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

***Art. 3 - Programmazione delle alienazioni***

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare e dei diritti reali di cui al precedente art. 2 viene programmata annualmente attraverso un apposito piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, secondo quanto previsto dall'art. 58 del decreto legge 112 del 2008, come convertito nella legge 133 del 2008, e s.m.i..
2. Il Piano e l'elenco, redatto sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici comunali, viene approvato dal Consiglio comunale, ed è allegato al DUP ed al bilancio previsionale dell'Ente.
3. Il Piano può essere anche in corso d'anno modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di ulteriori situazioni contingenti di opportunità o necessità.

***Art. 4 - Forme di pubblicità***

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.

**COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA**  
Città Metropolitana di Palermo

2. Le gare sono pubblicate all'Albo pretorio comunale per un periodo di regola pari a 30 (trenta) giorni consecutivi e naturali che può essere ridotto fino a 15 (quindici) per comprovate urgenze.
3. Per alienazioni di valore superiore ad euro 100.000/00 (centomila), l'avviso verrà inoltre pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.
4. Per la stessa durata delle pubblicazioni all'Albo pretorio i bandi di gara di cui ai commi precedenti devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione.
5. Il ricorso alla trattativa privata avviene in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine, delle deliberazioni di Giunta comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui ai successivi artt. 11 e 12, deve essere dato avviso, a cura del Responsabile del procedimento, mediante pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune, per la durata, di regola, di 15 giorni.
6. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo meramente esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse locale, regionale o nazionale.

**Art. 5 - Classificazione dei beni in funzione del valore**

1. Ai fini della procedura di alienazione i beni verranno classificati, in funzione del valore di stima assegnato, nelle seguenti quattro classi:
  - a) Classe A - stima sommaria pari o maggiore di Euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00);
  - b) Classe B - stima sommaria inferiore a Euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) e maggiore di Euro 200.000,00 (euro duecentomila/00);
  - c) Classe C - stima sommaria pari a euro 200.000,00 (euro duecentomila/00) e maggiore di Euro 20.000,00 (euro ventimila/00);
  - d) Classe D - stima sommaria pari o inferiore a Euro 20.000,00 (euro ventimila/00).

**Art. 6 - Valutazione e stima dei beni**

1. La stima del bene da porre a base di gara è determinata dal competente Ufficio Tecnico Comunale, avendo riguardo di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato dei luoghi e di diritto, della destinazione d'uso, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato mediante uno o più dei seguenti metodi:
  - a) stima sintetica a vista;
  - b) stima storica sulla base dei valori di compravendita, tenuto conto anche dell'andamento negli ultimi anni dei valori di mercato di analoghe tipologie di beni, pubblicate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI);
  - c) stima per confronto con altri beni vicini e simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
  - d) stima per capitalizzazione del reddito medio annuo e continuativo che il bene potrà conseguire.
2. La relazione di stima, accompagnata da eventuali elaborati grafici e tecnici necessari (planimetrie, descrizione analitica del bene, documentazione fotografica etc.) dovrà indicare il valore di stima.
3. In casi di particolari complessità, i beni da alienare potranno essere valutati, tramite perizia asseverata, da professionisti esterni appositamente incaricati, ovvero attraverso il ricorso al servizio tecnico estimativo dell'Agenzia delle Entrate.

**Art. 7 - Prezzo di vendita**

1. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque sempre a carico dell'acquirente, così come le altre spese di seguito specificate.
2. Il prezzo di stima così determinato costituisce il prezzo di vendita a base di gara, al netto di Iva se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte. Il prezzo di vendita verrà indicato nel bando o nell'avviso, insieme alle altre spese a carico dell'acquirente.
3. Il bando o l'avviso pubblico dovranno in ogni caso espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, anche le spese tecniche (relative ad esempio alla eventuale redazione di frazionamenti catastali, volture, perizia di stima), le spese di gara (quali bolli e diritti) e di pubblicità della gara (come avvisi e pubblicazioni) sostenute dal Comune, e le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse eventuali spese notarili.

**Art. 8 - Metodi di alienazione**

1. Nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile vigente, le alienazioni sono effettuate in via generale con procedure ad evidenza pubblica, e di modo che la scelta del contraente avvenga in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, oltre che adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le eventuali concorrenti proposte di acquisto.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
  - a) Pubblica;
  - b) Trattativa privata;
  - c) Permuta.

**Art. 9 - Gara pubblica**

1. Le alienazioni immobiliari mediante gara pubblica, seguono il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nel bando di gara, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del presente Regolamento.
2. Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento si applicano le disposizioni di cui al R.D. 18.11.201923 n. 2440 e al R.D. 25.05.1924 n. 827, nonché da eventuali leggi statali e regionali in materia.
3. La gara pubblica viene indetta con determinazione a contrarre del Responsabile dell'Ufficio competente in base al vigente Regolamento per il funzionamento degli uffici e dei servizi, che individua i beni da alienare, approva il bando di gara ed impegna le necessarie somme.
4. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

**Art. 10 - Presentazione delle offerte**

1. Le offerte per essere valide devono pervenire improrogabilmente entro la data e l'ora, e secondo le modalità stabilite nel bando. 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 non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).
2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato, secondo le modalità previste dal bando o avviso e dalla normativa vigente.
3. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.
4. L'apertura delle offerte avverrà nei modi e tempi stabiliti nel bando, e lo svolgimento della gara, sarà curato da una apposita Commissione nominata ai sensi della normativa vigente.
5. Nel caso in cui l'offerta contenga una eventuale discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
6. Sono ammesse offerte per procura rilasciata mediante atto notarile.
7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
8. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base di gara.
9. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

**Art. 11 - Gara deserta**

1. Qualora la prima gara vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva, riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

2. Dopo il secondo incanto andato deserto, l'Amministrazione Comunale, previo provvedimento autorizzativo al Responsabile del procedimento, ai sensi del successivo art. 11, ha facoltà di procedere:
  - a) All'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%;
  - b) Alla vendita a trattativa privata, ai sensi dell'art. 41 del R.D. n. 827/1924 e del successivo art. 12 del presente Regolamento, riducendo il prezzo fino ad un massimo del 30%;
  - c) A valutare l'opportunità di sospendere, nel caso di completa assenza di manifestazioni di interesse, la procedura di alienazione del bene.
3. Nei casi di cui al precedente comma, lett. a) e b), il prezzo cui si fa riferimento è quello posto a base dell'ultima gara andata deserta.

**Art. 12 - Trattativa privata**

1. La Giunta Comunale, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, ovvero di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, può con proprio provvedimento autorizzare il ricorso alla trattativa privata, nelle seguenti ipotesi:
  - a) Immobili oggetto di due aste andate deserte, ai sensi di quanto stabilito al precedente art. 11;
  - b) Fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
  - c) Alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore - classe D (importo massimo pari ad €. 20.000,00) - per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali, fondi residuali di lotti etc.);
  - d) È altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili di classe D quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, e qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose evidenziate da apposita relazione redatta dall'U.T.C. da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.
  - e) Nei casi previsti dalle precedenti lett. c) e lett. d) la Giunta Comunale individua con proprio provvedimento gli immobili per i quali intende avviare trattativa privata e ne dà pubblico avviso. Si procede all'avvio della trattativa dopo 30 giorni dalla richiesta di interesse del primo richiedente. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo o interesse all'acquisto manifestato con richiesta al protocollo dell'ente entro 30 giorni dalla prima richiesta, il Responsabile del procedimento ricorre ad una gara pubblica per l'individuazione dell'acquirente finale, attraverso "**trattativa privata previa gara ufficiosa**". In questo caso l'ufficio competente, invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine di presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fidejussione bancaria o assicurativa, come previsto dal successivo art. 15. Lo svolgimento della gara è seguito da una commissione giudicatrice come previsto dal precedente art. 10- comma 4.
  - f) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
  - g) In caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
  - h) In caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - i) In caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici, Associazioni o enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali;
  - j) In caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.
  - k) In caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente utilizzati;
  - l) In caso di manufatto di proprietà dell'ente insistente su proprietà privata;

- m) In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi;
  - n) In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
  - o) In caso di alienazione di beni immobili rientranti nella classe D e sui quali grava un diritto di prelazione se disposta a favore di titolari di tale diritto.
  - p) In ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del R.D. n. 827/1924;
2. Con lo stesso provvedimento della Giunta Comunale possono essere autorizzati eventuali condizioni, termini e modalità di vendita e/o di pagamento, finalizzati alla celere e proficua conclusione della trattativa in questione, verificato il prevalente interesse dell'Amministrazione all'alienazione e il permanere della convenienza economico-finanziaria ovvero dell'interesse collettivo.
  3. In tutte le ipotesi di cui al comma 1, l'alienazione del bene avviene ai sensi del citato art. 41 del R.D. n. 827/1924, sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi dei precedenti artt. 4 e 5. Per l'ipotesi di cui alla lett. a), ossia per immobili oggetto di due aste andate deserte, si applica quanto previsto dall'art. 11, comma 2, lett. b) e comma 3.
  4. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, tramite la pubblicazione dell'Avviso e degli atti consequenziali nel sito istituzionale del Comune. A tal fine, si applica quanto previsto dal precedente art. 4, comma 4.

**Art. 13 - Permuta**

1. L'alienazione degli immobili attraverso il ricorso alla permuta a trattativa privata, secondo quanto previsto dal precedente art. 12, comma 1, lett. f), è autorizzata con provvedimento della Giunta Comunale, quando sussistano particolari circostanze di convenienza o di pubblica utilità, ovvero per motivati fini istituzionali, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di divieto di acquisto per le pubbliche amministrazioni.

**Art. 14 - Beni soggetti a prelazione**

1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nei bandi o negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come indicato nei commi che seguono.
2. Per quanto a conoscenza dell'Ente, a coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo legale di comunicazione, contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.
3. Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei modi come sopra comunicati, al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione.
4. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro i termini e le modalità indicati dagli avvisi di vendita di cui ai commi precedenti.

**Art. 15 - Garanzie e cauzioni**

1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della gara, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla tesoreria del Comune. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.
2. Al fine di consentire la massima partecipazione agli esperimenti di gara, il Responsabile del procedimento può disporre, nel bando e/o nella lettera d'invito, che la cauzione venga sostituita da polizza assicurativa o fideiussione bancaria rilasciate in favore del Comune di Contessa Entellina, di importo pari al 5 % dell'importo a base di gara. La eventuale polizza fideiussoria dovrà essere mantenuta accesa sino al completo pagamento.



**COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA**  
Città Metropolitana di Palermo

3. I soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della garanzia di cui ai commi precedenti, in originale o in copia autenticata.
4. La garanzia del soggetto aggiudicatario, così costituita, resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni dei concorrenti non aggiudicatari saranno svincolate entro 30 giorni dall'aggiudicazione.
5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato dal bando, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.
6. Le garanzie e cauzioni previste dal presente articolo si applicano anche alle alienazioni che avvengono attraverso la procedura della trattativa privata.

**Art. 16 - Capacità a contrarre**

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrarre con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c. e dalla normativa vigente in materia.
2. A tal fine, insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

**Art. 17 - Contratto e termini di sottoscrizione**

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di 3 (tre) mesi a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.
2. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.
3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.
4. Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto deve essere pagato al momento della stipulazione dell'atto definitivo di vendita.

**Art. 18 - Pagamento rateizzato**

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere eventualmente accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento la cui durata e modalità saranno specificate nella lettera di invito/bando. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria (o assicurativa, o da altra idonea ed equivalente garanzia).
2. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

**Art. 19 - Destinazione delle entrate dalle alienazioni degli immobili comunali**

1. Le entrate derivanti dalla vendita degli immobili comunali disponibili hanno destinazione vincolata in base a specifici atti adottati dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme di contabilità pubblica di volta in volta vigenti.

PARTE II

VALORIZZAZIONE

TITOLO I

**LA GESTIONE DEI BENI, LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE**

**Art. 20 - La gestione dei beni**

1. Nell'attività di gestione dei beni del patrimonio, il Comune di Contessa Entellina si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione. Per l'attuazione dei citati principi, il Comune procede all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

**Art. 21 - Attività gestionale**

1. La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati. L'attività gestionale che presuppone: - il censimento dei beni demaniali e patrimoniali; - l'individuazione del loro stato di conservazione; è affidata al Servizio Patrimonio.

**TITOLO II**

**CONCESSIONE IN GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Art. 22 - Principi**

1. Il Comune, nel dare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio, si ispira ai seguenti principi: -
  - a) Attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze di carattere generale, delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
  - b) Migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
  - c) Assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

**Art. 23 - Instaurazione del rapporto**

1. Il rapporto concessorio si instaura a seguito di gara ad evidenza pubblica sulla scorta di capitolato d'oneri che riporti le norme dei regolamenti comunali vigenti e le condizioni relative alla gestione dei beni, allo scopo di assicurare ai cittadini utenti la migliore fruibilità del servizio, nonché la conservazione ed il miglioramento delle condizioni d'uso delle strutture.
2. La gara pubblica deve prevedere il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata in linea di massima sui seguenti elementi:
  - a) Miglioramento del prezzo a base di gara, ovvero minore percentuale richiesta dal partecipante sulle tariffe per la fruizione del servizio pubblico;
  - b) Esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto della concessione;
  - c) Valutazione dei progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.
3. Il Comune può procedere all'affidamento in concessione dei beni demaniali e di quelli appartenenti al patrimonio indisponibile (demanio forestale, siti di interesse storico, archeologico etc...) anche a trattativa privata, soltanto ed esclusivamente nel caso in cui due precedenti esperimenti di gara pubblica siano andati deserti. Eccezionalmente può essere autorizzata la concessione a trattativa privata, quando l'aspirante concessionario è altra pubblica amministrazione o ente di diritto pubblico.

**Art. 24 - Contenuto dello schema di convenzione**

1. Nel caso di concessione in gestione a terzi di beni immobili, lo schema di convenzione che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti deve quantomeno contenere:
  - a. L'individuazione del bene oggetto di concessione;
  - b. Le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;
  - c. La durata del rapporto;
  - d. Le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene ed alla manutenzione e custodia;
  - e. Il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
  - f. Gli oneri a carico del Comune;
  - g. L'importo del canone concessorio ovvero la percentuale dell'importo delle tariffe pubbliche spettante all'aggiudicatario;
  - h. La facoltà di recesso unilaterale del Comune dal contratto, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, senza ulteriori formalità e fatte salve le eventuali azioni legali di risarcimento, nel caso in cui il concessionario incorra in inadempienze pregiudizievoli per la migliore fruizione del servizio da parte dell'utenza, ovvero in abusi nella riscossione delle tariffe;

- i. Le modalità ed i tempi di aggiornamento del canone a carico del concessionario;
- j. Le modalità di risarcimento dei danni a terzi e dei danni provocati al bene immobile ceduto in concessione;

***Art. 25 - Immobili concessi per fini sociali***

1. In caso di richieste tendenti ad ottenere la concessione di immobili comunali, inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:
  - a) la consistenza e la validità dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della città;
  - b) l'attività svolta in precedenza sul territorio;
  - c) il numero di aderenti in sede locale;
  - d) la situazione finanziaria dell'ente o dell'associazione richiedente e l'assenza di finalità di lucro.
2. Il Comune può concedere l'immobile con provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione. Con lo stesso provvedimento si stabilisce il corrispettivo a carico del concessionario. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a provvedere alla manutenzione ordinaria ed alla custodia del bene immobile.
3. La concessione di immobili comunali per fini sociali deve essere a termine e non può comunque superare i termini minimi di legge previsti dal Codice Civile.
4. Per quanto non previsto dal presente articolo si fa rinvio al "regolamento comunale per l'utilizzo dei beni immobili"

**TITOLO III**

**3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**

***Art. 26 - Elementi generali***

1. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 e dell'art. 11 del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, convertito nella legge 8 agosto 1992 n. 359.
2. Il Settore competente effettua periodicamente una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile che risultano sfitti al fine di programmarne l'utilizzazione. Individua pertanto gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi ecc.).

***Art. 27 - L'affitto di immobili ad uso diverso da quello abitativo***

1. Qualora il Comune abbia disponibilità di beni immobili da locare per finalità diverse da quelle abitative questi possono essere locati a terzi per attività socio-sanitarie, industriali, commerciali, artigianali, professionali o turistiche. Il responsabile del Settore competente adotta apposito bando indicante analiticamente i dati dell'immobile da locare, nonché il canone a base di gara, il cui valore sarà determinato su parere dall'U.T.C., sulla base del valore di mercato per locali equivalenti o similari esistenti nella stessa zona.
2. Il bando è pubblicato all'Albo pretorio del Comune per una durata minima di trenta giorni ed allo stesso è data ampia diffusione.
3. L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta in aumento più vantaggiosa sul canone a base di gara. Il bando può prevedere una valutazione aggiuntiva sull'offerta migliorativa.
4. Si provvederà alla locazione anche in presenza di una sola offerta.
5. Qualora la prima gara vada deserta, su indicazione dell'Amministrazione Comunale il Responsabile del Settore ha facoltà di indirne una successiva, riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%. Dopo il secondo incanto andato deserto, il Responsabile del procedimento, previo provvedimento autorizzativo della Giunta Comunale, ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo il prezzo fino ad un massimo del 50%;
6. La locazione sarà disposta secondo i seguenti criteri riportati nel bando di gara:
  - a) Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile locato, il conduttore ha il diritto di prelazione per l'acquisto.

**COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA**  
Citta Metropolitana di Palermo

- b) Il contratto di locazione è redatto in forma scritta con l'indicazione fedele delle norme che regolano il rapporto.

***Art. 28 - Norma finale***

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione e gestione degli immobili di proprietà degli Enti locali.
2. E' abrogata ogni precedente disposizione regolamentare in contrasto o difforme da quelle contenute nel presente regolamento.