



COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE, L'ACQUISIZIONE E L'UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N°---del -----)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità ed oggetto

TITOLO II - ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 2 - Beni immobili alienabili

Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Art. 4 - Individuazione del prezzo di vendita

Art. 5 - Procedure di vendita

Art. 6 - Asta pubblica

6.1. Indizione

6.2 Bando d'asta

6.3 Garanzie e Cauzione

6.4 Pubblicità

6.5 Cause di esclusione dalle gare

6.6 Presentazione delle offerte e verbali

6.7 Espletamento dell'asta – Aggiudicazione

Art. 7 - Aste deserte

Art. 8 - Offerta Cauzionata

Art. 9 - Trattativa privata diretta

Art. 10 - Pagamento del prezzo e stipula dell'atto di compravendita

Art. 11 - Permuta

Art. 12 - Diritto di prelazione

Art. 13 - Alienazione di fondi interclusi

Art. 14 - Divieto speciale di comprare

TITOLO III - ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI

Art. 15 - Acquisizione di beni immobili

Art. 16 - Trasferimento di opere di urbanizzazione

Art. 17 - Procedimento di accorpamento al demanio stradale

Art. 18 – Modalità di individuazione del contraente

Art. 19 - Contratti di locazione e di affitto passivi

TITOLO IV - AFFITTI, LOCAZIONI E CONCESSIONI

Art. 20 - Beni disponibili: affitti e locazioni

Art. 21 - Altri beni demaniali e beni patrimoniali indisponibili: concessione

TITOLO V - ALIENAZIONE, CESSIONE, ROTTAMAZIONE E DISTRUZIONE DEI BENI MOBILI

Art. 22 - Beni mobili alienabili

Art. 23 - Procedure di alienazione/cessione/rottamazione e distruzione dei beni mobili

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 24 - Entrata in vigore

Art. 25 - Disposizioni transitorie e finali

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità ed oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, disciplina:

- le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Albisola Superiore, ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss.mm.ii, in deroga alle norme di cui alla Legge n. 783/1908 ed al regolamento approvato con R.D. n. 454/1909, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali;
- l'acquisizione dei beni immobili;
- l'utilizzo dei beni immobili;
- l'alienazione dei beni mobili.

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

- semplificare i procedimenti di alienazione e di concessione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni;
- gestire il patrimonio comunale nel rispetto dei canoni di efficienza ed economicità.

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima e la procedura di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- i sistemi di valutazione delle offerte;
- le concessioni.

3. Il Comune di Albisola Superiore provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

4. Sono escluse dal presente Regolamento le alienazioni di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale di cui alla Legge n. 24 dicembre 1993 n. 560. Rimangono escluse le procedure di riscatto delle aree PEEP e PIP di cui alla Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

5. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

TITOLO II - ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 2 - Beni immobili alienabili

1. I beni da porre in vendita sono quelli inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;

- beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Ente;
- diritti reali su beni immobili.

2. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- 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 motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

3. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni, di cui al successivo art. 3, costituisce provvedimento di sdemanializzazione, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008.

Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. L'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale è soggetta a programmazione e viene formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.

2. In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, nella Legge n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, nel quale sono indicati i beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

3. La sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.

4. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio, ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l), del D. Lgs 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al Bilancio di previsione annuale e triennale, di cui ha la medesima validità e costituisce un allegato al documento unico di programmazione (DUP).

5. Nel Piano sono indicati i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare e, per ciascuno di essi:

- Ubicazione;
- Estremi catastali;
- Consistenza;
- Valore stimato;
- Altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione (ad esempio verifica interesse culturale ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii, bene gravato da diritto di prelazione ecc.).

6. Ai sensi dell'articolo 58, comma 3, del Decreto Legge n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, l'inserimento degli immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che deve essere pubblicato all'albo on line e sul sito internet del Comune, nella sezione Amministrazione trasparente, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. Gli elenchi di immobili inseriti nel piano hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

7. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza con le stesse modalità previste per la sua approvazione. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

Art. 4 - Individuazione del prezzo di vendita

1. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal Servizio Patrimonio; tale valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

2. Il valore di un immobile posto a base della procedura di alienazione è determinato con apposita perizia estimativa resa dal personale interno all'Amministrazione in possesso di adeguati requisiti o da un professionista esterno, all'uopo incaricato, o dall'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata. La perizia viene redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, in funzione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica e dell'appetibilità commerciale, nonché di ogni altro elemento specifico rilevante ai fini estimativi, del bene da valutare.

3. Il valore stimato costituisce il prezzo a base di vendita, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte al rialzo. A tale prezzo saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute dall'Ente (a titolo esemplificativo: le spese per frazionamento catastale, le spese di pubblicazione, le spese istruttorie e quant'altro meglio definito nel bando).

4. Le permutate sono eseguite sulla base di perizia di stima comparativa degli immobili da permutare. Nel caso di terreni di modesta entità, aventi caratteristiche simili e ricadenti in aree aventi la medesima destinazione urbanistica, è possibile la permuta a titolo gratuito.

Art. 5 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss.mm.ii, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- Asta pubblica per mezzo di offerte segrete a rialzo rispetto al prezzo a base d'asta;
- Avviso pubblico a seguito di presentazione di offerta cauzionata;
- Trattativa privata diretta;
- Permuta.

3. La scelta della procedura è effettuata con determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio, in relazione al tipo ed al valore del bene soggetto ad alienazione.

Art. 6 - Asta pubblica

6.1. Indizione

1. Quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la possibilità di utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è superiore ad € 20.000,00, si procede mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, vale a dire mediante offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta determinato ai sensi dell'art. 4.

2. L'asta pubblica viene indetta con bando approvato dal Dirigente del Servizio Patrimonio. In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando d'asta pubblica e impegna le eventuali spese per le pubblicazioni.

3. In casi d'urgenza, tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento con il quale si indice l'asta deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

6.2 Bando d'asta

1. Il bando d'asta deve indicare:

- a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
- b) il prezzo a base d'asta e le eventuali spese accessorie a carico dell'acquirente;
- c) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
- d) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati, ove presenti;
- f) l'ammontare della cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base d'asta;
- g) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
- h) l'autorità che presiede l'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà;
- i) i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto.
- j) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.

2. 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.

3. Il bando d'asta dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita:

- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.);
- le spese di pubblicità della gara sostenute (avvisi, pubblicazioni, ecc.);
- le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, ecc.);
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

6.3 Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione viene determinata in misura pari almeno al 10% del prezzo a base d'asta e deve essere presentata in sede di offerta, mediante una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Albisola Superiore;
- bonifico bancario (o sistema equivalente) presso la Tesoreria comunale di deposito cauzionale.

4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile e sarà considerata acconto sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione o non posseda i requisiti auto dichiarati in sede di presentazione dell'offerta o, in ogni caso, non esegua gli adempimenti a suo carico.

5. Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà sollecitamente restituita. Per il soggetto aggiudicatario, la cauzione resterà vincolata fino al completo versamento del corrispettivo.

6.4 Pubblicità

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127, sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta pubblica, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Il bando d'asta deve essere obbligatoriamente pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio on line nella sezione Amministrazione Trasparente del sito internet istituzionale del Comune di Albisola Superiore e per estratto con avvisi da affiggere nelle bacheche comunali.

Per i beni immobili di valore superiore ad € 100.000,00 l'estratto del bando andrà pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione locale.

3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita, anche sulla base dell'importo a base d'asta e delle caratteristiche specifiche del bene da alienare. Sono fatte salve specifiche norme di pubblicazione previste dalla legge.

4. La pubblicazione deve avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissata per la presentazione delle offerte.

5. Le eventuali spese di pubblicazione sono anticipate dal Comune e successivamente rimborsate dall'aggiudicatario acquirente entro 60 giorni dall'aggiudicazione e, comunque, prima della stipula del contratto.

6.5 Cause di esclusione dalle gare

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte presentate da soggetti che si trovino o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure fallimentari o in altre procedure concorsuali;
- le offerte presentate dai soggetti contemplati nell'art. 1471 del codice civile. A tal fine, per amministratori comunali si intendono sia i consiglieri sia gli assessori comunali. Il divieto si estende ai professionisti autori delle eventuali perizie di stima poste a base della procedura di alienazione;
- 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 o comunque difformi da quanto previsto nel bando;
- la mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

6.6 Presentazione delle offerte e verbali

1. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo raccomandata del servizio postale e corriere, ovvero mediante consegna a mano all'ufficio protocollo nel termine fissato dall'avviso d'asta. Resta inteso che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile. Non si procederà all'apertura del plico contenente l'offerta ed i documenti allegati che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nel bando d'asta.

2. Non sono ammesse offerte condizionate o inferiori al prezzo a base d'asta.

3. Nell'offerta viene indicata la percentuale di rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta. La percentuale viene indicata in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

4. Per partecipare all'asta dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo, la cauzione provvisoria, il cui valore è determinato nel bando, in misura non inferiore ad un decimo del valore posto a base d'asta.

5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando d'asta. Le offerte sono valutate da una Commissione interna, nominata con specifico atto del Dirigente competente, composta da n. 3 componenti:

dal Dirigente del Servizio Patrimonio con funzioni di presidente e da due Commissari, scelti tra il personale interno dell'Ente, del quale uno funge da segretario verbalizzante.

6. Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

7. In seguito all'esperimento del pubblico incanto, viene redatto apposito verbale che attesta l'aggiudicazione provvisoria e riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta.

8. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, disposta tramite apposita determinazione dirigenziale e previa verifica del possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti auto dichiarati in sede di gara.

9. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante che l'asta è andata deserta.

10. Gli esiti delle gare sono pubblicati con avviso sul sito internet del Comune.

6.7 Espletamento dell'asta – Aggiudicazione

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nel bando e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni. Il criterio di aggiudicazione sarà quello del massimo rialzo sul prezzo posto a base d'asta.

2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa pertanto è immediatamente vincolante per l'offerente mentre non vincola l'Amministrazione comunale che, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

3. Con apposito verbale l'alienazione sarà aggiudicata provvisoriamente al concorrente che ha offerto il miglior prezzo, pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

4. Qualora siano state presentate due o più offerte di uguale importo si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827, ovvero presentazione di offerta migliorativa in busta chiusa. Ove solo uno o nessuno degli offerenti sia presente, o non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

5. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura e di aggiudicazione definitiva non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.

6 Il Comune di Albisola Superiore, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, provvede all'emanazione della determinazione di aggiudicazione definitiva ed alla comunicazione di aggiudicazione al miglior offerente.

7. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando, ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato l'offerta valida immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere, anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 7 - Aste deserte

1. Qualora risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne uno successivo con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo e senza riduzione di prezzo.
2. Nel caso in cui, nei 30 giorni successivi all'espletamento della seconda asta deserta, dovessero pervenire una o più offerte, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, secondo quanto previsto dal successivo art. 9 e comunque ad un prezzo non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.
3. Nel caso di completa assenza di interesse, la Giunta comunale può rideterminare il prezzo di alienazione, con riduzione che non potrà eccedere il 20% del valore di stima, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento.

Art. 8 Offerta Cauzionata

1. Per i beni inseriti nel piano delle valorizzazioni e dismissioni per i quali non sia ancora stata avviata l'asta pubblica, ovvero la stessa sia andata deserta è possibile presentare una proposta irrevocabile di acquisto garantita o cosiddetta "*offerta cauzionata*" ad un prezzo che non deve essere inferiore a quello posto a base dell'asta andata deserta ovvero risultante dalla perizia di stima agli atti del Comune. Qualora L'Ente non sia in possesso della perizia di stima per quel bene, occorre una verifica di congruità del prezzo offerto.
2. L'offerta deve contenere una dichiarazione da cui risulti la disponibilità all'acquisto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile, di cui dichiara di avere preso visione e di conoscerne l'esatta ubicazione e la consistenza.
3. La presentazione dell'offerta cauzionata costituisce inizio del procedimento di alienazione e pertanto a decorrere dal ricevimento dell'offerta cauzionata non sarà più possibile accettare ulteriori offerte cauzionate. Laddove, quindi, pervenga al Comune una manifestazione di interesse all'acquisto di un bene, gli Uffici competenti ne danno comunicazione con avviso all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale dell'Ente, invitando i soggetti interessati a presentare offerte al rialzo rispetto al prezzo offerto per l'acquisto del bene in questione, entro un periodo non inferiore a quindici giorni. Qualora non pervengano ulteriori manifestazioni d'interesse, l'immobile può essere venduto al primo offerente al prezzo posto a base di gara o a quello dallo stesso eventualmente proposto, se superiore.
4. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre il Comune di Albisola Superiore si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento.
5. L'offerta è definita cauzionata in quanto deve essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Albisola Superiore pari al 10% del prezzo offerto e comunque non inferiore ad € 200,00 a titolo di deposito cauzionale infruttifero. L'offerta cauzionata ha una validità pari a 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione della stessa.
6. La presentazione dell'offerta cauzionata costituisce, per l'offerente, diritto di prelazione. La prelazione dà diritto a chi ha presentato l'offerta cauzionata di accettare l'offerta migliore presentata dall'eventuale successivo altro offerente. Nel caso di immobili occupati, per i quali siano in essere contratti di locazione, di comodato o di concessione, è fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 12, pertanto, la prelazione del soggetto offerente opera unicamente qualora l'affittuario/concessionario/comodatario abbia espressamente rinunciato all'acquisto dell'immobile.

Art. 9 - Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta senza gara è ammessa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, nei casi seguenti:

- a) asta pubblica dichiarata deserta, ovvero nel caso in cui siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In questi casi, il prezzo base sarà quello indicato nel bando o avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto;
- b) alienazione a favore di Enti pubblici o Enti privati regolarmente costituiti e dotati di personalità giuridica che non perseguono fine di lucro ovvero gli enti del terzo settore come individuati dal C.T.S. (D.Lgs. 117/2017 e successive modifiche) e ASD e SSD a RL come individuate dalla Riforma dello Sport, al fine di conseguire un interesse generale della collettività, di cui si deve dare adeguata e dettagliata motivazione nella delibera consiliare di vendita;
- c) cessione finalizzata ad un'operazione di permuta che il Comune ritenga conveniente;
- d) alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- e) alienazioni a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi istituzionali;
- f) in caso di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
- g) qualora il concorrente aggiudicatario dell'asta pubblica, di cui ai precedenti articoli, rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti. In questo caso, la trattativa privata diretta verrà espletata nei confronti dei successivi migliori offerenti partecipanti alle gare succitate;
- h) alienazione del bene immobile a favore delle Associazioni o Società, indicate nel punto b), per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- i) qualora si tratti di fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia ecc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- j) è altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore ad € 20.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di stima.

3. Il soggetto interessato dovrà presentare in sede di offerta una cauzione pari al 10% del prezzo offerto e comunque non inferiore ad € 200,00 mediante assegno circolare intestato al Comune di Albisola Superiore ovvero ricevuta di versamento di deposito cauzionale sul conto di Tesoreria Comunale.

Art. 10 – Pagamento del prezzo e stipula dell'atto di compravendita

1. A seguito dell'aggiudicazione definitiva effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile di norma entro sessanta giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, ovvero entro i termini stabiliti dal bando.

2. L'aggiudicatario, a prescindere dalla modalità di aggiudicazione, entro il termine fissato per la stipula del contratto di compravendita, deve pagare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione corrisposta a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione stessa. Non è prevista la dilazione di pagamento.

3. I beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi comprese le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli di privilegi, di diritti reali anche parziali a favore di terzi. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da iscrizione pregiudizievole risultante dai pubblici registri.

4. Il Comune non risponde, nei confronti della parte aggiudicataria, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488 I c. C.C.), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488 II c. CC).

5. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

6. Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure, dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di segreteria dovuti.

7. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

8. Il Comune di Albisola Superiore si riserva in qualsiasi momento, e comunque fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita per intervenuti motivi legati al raggiungimento degli scopi istituzionali dell'Ente, senza che nulla sia dovuto, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.

9. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine previsto dal bando di gara o dalla lettera di invito. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale provvederà, mediante determina del Responsabile del Servizio Patrimonio, alla revoca dell'aggiudicazione ed incamererà la cauzione ed il deposito delle spese.

Art. 11 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta di beni immobili patrimoniali disponibili, mediante trattativa privata con enti e privati. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente Regolamento, deve essere approvata con delibera di Consiglio Comunale in cui devono essere evidenziati l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta, i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

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

3. E' ammessa la permuta a titolo gratuito nel caso di terreni di modesta entità, aventi caratteristiche simili e ricadenti in aree aventi la medesima destinazione urbanistica.

4. Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico del soggetto che richiede la permuta.

Art. 12 - Diritto di prelazione

1. Prima dell'avvio della procedura di alienazione il competente Servizio accerta se il bene è oggetto di diritti di prelazione. Tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2. Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto, che non abbia natura transitoria, sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazione. Il soggetto titolare del diritto di prelazione non è obbligato a partecipare alla gara.

3. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.

4. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata all'interessato a mezzo di raccomandata A.R. o posta elettronica certificata e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di quindici giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
- l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire tramite raccomandata A.R. o posta elettronica certificata trasmessa al Comune contenente la prova della costituzione della cauzione a mezzo assegno circolare o versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale.

In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita nei termini indicati nella lettera di convocazione da parte dell'Ufficio competente.

5. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.

6. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 13 - Alienazione di fondi interclusi

1. I terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi sono terreni la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara ufficiosa. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 14 - Divieto speciale di comprare

1. Si rimanda all'art. 1471 del Codice Civile ed ai divieti speciali di comprare ivi previsti per gli amministratori e pubblici ufficiali. Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, [art. 579 c.p.c.] né direttamente né per interposta persona:

- a. gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
- b. gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
- c. coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
- d. i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395 del Codice Civile.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

2. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della società cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

TITOLO III - ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI

Art. 15 - Acquisizione di beni immobili

1. Il Comune può acquistare beni immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente previa apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
2. Si possono acquistare, tranne per precise prescrizioni di legge, sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità di pubblica utilità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti.
3. La stima del bene da acquistare deve essere redatta in conformità a quanto previsto all'art. 4.

Art. 16 - Trasferimento di opere di urbanizzazione

1. Al fine di consentire la corretta volturazione a favore dell'Ente delle aree cedute con convenzionamento urbanistico o con permesso di costruire convenzionato, i soggetti attuatori devono provvedere a propria cura e spese al frazionamento delle aree presso l'Agenzia delle Entrate e produrne copia all'Amministrazione comunale.
2. La consegna di tali elaborati dovrà avvenire:
 - a) prima della formale stipula della convenzione o altro atto equivalente, qualora la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipula della convenzione;
 - b) prima dell'atto di trasferimento di aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora non sia avvenuta la cessione contestualmente alla stipula della convenzione.
3. In sede di frazionamento, per l'individuazione delle aree da cedere al Comune, il titolare dell'intervento dovrà preventivamente concordare la perimetrazione catastale delle suddette aree di cessione con i responsabili degli uffici tecnici comunali interessati.

Art. 17 - Procedimento di accorpamento al demanio stradale

1. Nell'ambito della ricognizione e del riordino della proprietà comunale, relativamente ai beni da iscrivere nel patrimonio indisponibile dell'Ente, nel rispetto delle norme di cui all'art. 31, commi 21 e 22 della L. 448/1998, il Comune di Albisola Superiore può deliberare l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate, ininterrottamente possedute da oltre vent'anni e destinate ad uso pubblico. Si tratta di aree e sedimi formanti le strade con le relative pertinenze, dei parcheggi, delle piazze di uso pubblico, divenuti parti integrante dell'opera pubblica e partecipanti in modo unitario alla funzione ed utilizzo di questa, sui quali sono stati effettuati interventi di manutenzione e sistemazione, realizzati nel tempo dal Comune, anche se con carattere saltuario, aree e sedimi che non risultano correttamente intestati al Comune di Albisola Superiore per mancati adempimenti connessi alla trascrizione e volturazione dei beni immobili in capo all'Ente titolare.

2. Gli uffici tecnici comunali, provvedono alla formazione dell'elenco delle strade e pertinenze, delle piazze, dei parcheggi interessati e delle planimetrie, fronteggianti le strade stesse con individuazione sommaria delle particelle che, in via generale, possono essere interessate dalla procedura acquisitiva verificando la rappresentazione a strada nei rilievi e nella cartografia, la destinazione a viabilità sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico - consultazione dell'elenco delle vie con la situazione riferita almeno all'anno 1993.

3. Il Consiglio Comunale, sulla base delle verifiche e dei pareri tecnici dei competenti uffici, delibera di procedere all'accorpamento.

La comunicazione di avvio del procedimento di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Albisola Superiore delle aree e dei sedimi che attualmente costituiscono le strade pubbliche, viene notificata agli intestatari delle particelle e qualora irreperibili o troppo numerosi, da rendere particolarmente gravosa la comunicazione personale a ciascuno, ai sensi dell'articolo 8 comma 3 della Legge 241/1990 il Comune provvederà mediante affissione dell'elaborato all'Albo Pretorio del Comune, avviso pubblico da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

4. L'atto deliberativo del Consiglio Comunale ha effetto dichiarativo dell'intervenuta usucapione (accertamento della proprietà della strada in capo al Comune) e costituisce atto unilaterale da trascrivere poi – una volta divenuto efficace – nei pubblici Registri Immobiliari.

Vista l'estensione del territorio comunale, l'accorpamento è disposto anche in più fasi successive.

5. La registrazione e la trascrizione del decreto di accorpamento avvengono a titolo gratuito, come previsto dalla legge.

Art. 18 - Modalità di individuazione del contraente

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.

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

3. Le proposte di vendita formulate in forma vincolata da parte dell'offerente sono immediatamente vincolanti per quest'ultimo, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento con il quale si accetta definitivamente il bene.

4. L'Amministrazione può partecipare ad aste pubbliche per l'acquisto di beni immobili; spetta al Consiglio comunale autorizzare la partecipazione e al Dirigente del Servizio Patrimonio determinare l'importo massimo dell'offerta.

Art. 19 - Contratti di locazione e di affitto passivi

1. I contratti di locazione e di affitto passivi possono essere stipulati, previa autorizzazione della Giunta Comunale, ricorrendo le seguenti condizioni:

- a) verifica preventiva da parte dell'Ufficio Patrimonio dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà da destinare all'attività istituzionale;
- b) l'immobile deve essere utilizzato per l'esercizio di un'attività istituzionale del Comune;
- c) effettiva rispondenza dell'immobile da prendere in locazione o in affitto al soddisfacimento dell'interesse pubblico;
- d) congruità del canone richiesto.

2. Per la stipula dei contratti passivi il contraente viene scelto a seguito di una procedura ad evidenza pubblica preceduta da un avviso pubblico che descrive tutte le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso. Si procederà nella scelta del contraente senza una procedura ad evidenza pubblica, nel caso in cui il bene immobile oggetto di contratto passivo abbia caratteristiche tecniche e funzionali al perseguimento dell'interesse pubblico tali, da individuare in maniera esclusiva il bene.

3. Il contratto sarà sottoscritto dal Dirigente dell'ufficio patrimonio. La gestione dell'immobile sarà effettuata dal Dirigente/Responsabile del Settore consegnatario a seconda dell'attività che sarà svolta nell'immobile.

TITOLO IV - AFFITTI, LOCAZIONI E CONCESSIONI

Art. 20 - Beni disponibili: affitti e locazioni

1. La cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla vigente legislazione, in particolare mediante contratti di locazione e di affitto, approvati in schema dalla Giunta Comunale. Di norma i beni appartenenti al patrimonio disponibile, suscettibili di essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche, in quanto non destinati ad uso pubblico, sono dati in locazione a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato, come desunto dalle quotazioni pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.

2. La locazione di immobili ad uso residenziale, facenti parte del patrimonio disponibile del Comune è regolata dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e ss.mm.ii., in quanto applicabile, dal Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*" e dalle norme recate dal presente regolamento.

3. La locazione di immobili ad uso commerciale, artigianale e professionale facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, è regolata dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii., in quanto applicabile, dal Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*" e dalle norme recate dal presente regolamento.

4. La scelta del contraente avviene, di norma, con procedure ad evidenza pubblica. Per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa le unità immobiliari non occupate o che vengono restituite da precedente conduttore sono date in locazione con gara informale previo avviso pubblico. La scelta del conduttore deve avvenire sulla base della migliore offerta economica.

L'Amministrazione può procedere a trattativa diretta:

- a) nel caso in cui nessun soggetto abbia risposto all'avviso pubblico per la locazione di locali ad uso residenziale o commerciale;
- b) per le locazioni di beni patrimoniali da adibire a finalità istituzionali a favore delle Amministrazioni dello Stato, degli Enti pubblici, di enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;
- c) alla scadenza delle locazioni ad uso residenziale, ricorrendo le condizioni di cui al successivo comma 5;
- d) alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della L. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni, ossia il pagamento dell'indennità di avviamento.

La Giunta Comunale, qualora si renda funzionale al perseguimento di finalità di pubblica utilità, tradotte in piani d'intervento previsti nel DUP (politiche di sostegno: alle giovani coppie, all'insediamento di attività economiche, agli anziani, ecc.) potrà adottare appositi bandi di selezione che, fissato il canone di locazione in conformità a quanto disposto al comma 7, prevedano la scelta del conduttore sulla base di criteri diversi dall'offerta economica.

5. Gli immobili ad uso residenziale vengono concessi in locazione, in conformità al disposto dell'art. 2 della Legge 431/1998, per quattro anni decorrenti dalla stipula del relativo contratto o da diversa data nello stesso esplicitamente prevista, decorsi i quali ne verrà disposto, con espresso atto dell'Amministrazione comunale da comunicarsi al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza, il rinnovo per uguale periodo.

Il Comune potrà non dare luogo al rinnovo di cui al comma precedente qualora ricorra uno dei motivi previsti dall'art. 3 della Legge 431/1998, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi. Alla seconda ed alle successive scadenze quadriennali del contratto il Comune valuterà, con atto motivato con riferimento al comportamento del conduttore nei pregressi periodi contrattuali, in particolare per quanto attiene al regolare pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie ed alle condizioni di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare, se attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.

6. Gli immobili ad uso commerciale, artigianale e professionale vengono concessi in locazione, in conformità al disposto dell'art. 27 della Legge 392/1978, per sei anni decorrenti dalla stipula del relativo contratto o da diversa data nello stesso esplicitamente prevista, decorsi i quali ne verrà disposto, con espresso atto dell'Amministrazione comunale da comunicarsi al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza, il rinnovo per uguale periodo.

Il Comune potrà non dare luogo al rinnovo di cui al comma precedente qualora ricorra uno dei motivi previsti dall'art. 29 della Legge 392/1978, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno dodici mesi.

Alla seconda ed alle successive scadenze sessennali del contratto il Comune valuterà, con atto motivato con riferimento al comportamento del conduttore nei pregressi periodi contrattuali, in particolare per quanto attiene al regolare pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie ed alle condizioni di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare, se attivare la procedura per il rinnovo alle medesime o nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno dodici mesi prima della scadenza.

E' fatto salvo per il conduttore l'esercizio del diritto di prelazione ex art. 40 della Legge 392/1978.

7. Il canone è determinato sulla base di una apposita perizia estimativa resa dal personale interno all'Amministrazione in possesso di adeguati requisiti o da un professionista esterno, all'uopo incaricato. Il canone sarà aggiornato automaticamente e annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati riferito al mese precedente a quello della stipulazione del contratto di affitto e/o locazione.

8. E' possibile altresì stabilire di stipulare contratti in forma agevolata, esclusivamente in favore di Enti od Organismi pubblici ed unicamente per comprovate finalità di pubblico interesse.

9. Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Patrimonio. Il servizio Patrimonio predispone i singoli contratti e provvede alle riscossioni del canone di affitto o locazione ed a tutte le attività inerenti, procedure per il rilascio degli immobili, controllando le scadenze contrattuali e provvedendo agli adempimenti di legge. La redazione dei verbali di consegna e di restituzione viene effettuata in collaborazione con il Servizio Manutenzioni che effettuerà i sopralluoghi quando necessari.

10. Non è ammessa la sublocazione a terzi dei beni locati od affittati a norma dei commi precedenti.

Art. 21 - Altri beni demaniali e beni patrimoniali indisponibili: concessione

1. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere assegnati in concessione a terzi, in via eccezionale, in godimento temporaneo, allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico, sociale e culturale dell'Amministrazione Comunale.

2. L'atto di concessione è rilasciato dal Responsabile del Servizio Patrimonio ed è atto amministrativo potestativo unilaterale.

Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione, stabilita e ritenuta congrua dal Servizio Patrimonio, da prestarsi contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

La concessione è sempre revocabile in qualunque momento, per esigenze di interesse pubblico, anche manifestate da altri Enti o Autorità, senza diritto ad indennizzo alcuno e con un preavviso variabile da uno a sei mesi a seconda del bene concesso e specificato nell'atto concessorio.

3. La concessione dovrà sempre prevedere le ipotesi di decadenza con l'obbligo di restituzione dell'immobile libero da persone e cose, consistenti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in:

- a) mancato pagamento del canone superiore a tre mensilità consecutive;
- b) mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
- c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto;
- d) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione, conduzione, gestione dell'immobile, alla sicurezza degli impianti, all'igiene e salute pubblica;
- e) modifiche soggettive tali da far venir meno il rapporto fiduciario con il Comune;

d) mancato reintegro della cauzione ove richiesto.
Verificandosi una causa di decadenza il Responsabile del procedimento, a mezzo di raccomandata a.r. o PEC, intimerà al concessionario l'adempimento, fissando un congruo termine, scaduto il quale potrà dichiarare decaduta la concessione. E' fatto salvo il diritto al risarcimento degli ulteriori ed eventuali danni.
E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal rapporto, dandone avviso scritto motivato, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e continuando a versare il canone per il periodo relativo e sino all'effettivo rilascio.

4. La durata della concessione, di norma, non è superiore a sei anni. Qualora l'amministrazione ne ravvisi, con deliberazione motivata, l'opportunità, in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere una durata superiore ma comunque non eccedente i venticinque anni.

5. La concessione può essere sempre revocata per sopravvenuti interessi dell'Amministrazione Comunale. La scadenza del termine di concessione del bene comporta automaticamente la cessazione del rapporto e l'immediato riacquisto del possesso del bene in capo all'Amministrazione comunale.

6. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente; possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dall'Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa verifica:

- a) dell'attualità e congruità del canone;
- b) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- c) dell'inesistenza di domande di altri soggetti interessati alla concessione;
- d) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

7. Le concessioni si intendono sempre onerose. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile. Il canone concessorio è determinato sulla base di una apposita perizia estimativa, resa dal personale interno all'Amministrazione in possesso di adeguati requisiti o da un professionista esterno, all'uopo incaricato ovvero anche con riferimento alle quotazioni pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.

La Giunta comunale, con apposito provvedimento deliberativo, potrà derogare alla determinazione del canone prevista nel presente articolo purché sia dimostrato il rispetto dei principi generali del presente regolamento, qualora per le caratteristiche dei locali, l'attività svolta dal richiedente, il tipo di utilizzo o altre motivate condizioni, i suddetti parametri non risultino applicabili al singolo caso concreto.

Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, il canone può essere ridotto del 100% nel caso di:

- a) enti pubblici o assimilati;
- b) pubbliche assistenze, associazioni di volontariato ovvero gli enti del terzo settore come individuati dal C.T.S. (D.Lgs. 117/2017 e successive modifiche) e ASD e SSD a RL come individuate dalla Riforma dello Sport, convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro;
- c) soggetti che erogano prestazioni di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale.

8. Sono poste a carico del concessionario le spese relative all'esecuzione di interventi manutentori ordinari dell'immobile, nonché gli oneri di qualunque natura gravanti sullo stesso (bollette delle utenze a rete, imposte, tasse, ecc.).

9. Qualora il concessionario effettui degli interventi migliorativi a carattere permanente preventivamente autorizzati su immobili comunali, gli stessi saranno acquisiti al patrimonio comunale senza che nulla sia dovuto dall'Amministrazione provinciale al terzo esecutore.

Qualora gli interventi permanenti non siano stati autorizzati, il Comune di Albisola Superiore ha facoltà di acquisirli nel proprio patrimonio ove li reputasse migliorativi, ovvero di pretendere la loro rimozione, fatta salva ogni altra facoltà, non ultimo il risarcimento del danno, ove li reputasse dannosi.

Qualora il terzo non provvedesse nel termine assegnato alla loro rimozione, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà, anche in sede giurisdizionale.

TITOLO V - ALIENAZIONE, CESSIONE, ROTTAMAZIONE E DISTRUZIONE DEI BENI MOBILI

Art. 22 - Beni mobili alienabili

1. L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:

- i beni inservibili ovvero tutti i beni mobili di proprietà comunale (come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati) non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato;
- i beni inadeguati ovvero tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

2. I beni mobili inservibili o inadeguati vengono dichiarati fuori uso con atto formale da parte di ciascun Responsabile di Settore che viene trasmesso all'Ufficio Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita e alla procedura di alienazione.

Art. 23 - Procedure di alienazione/cessione/rottamazione e distruzione dei beni mobili

1. Alienazione - Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera € 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale ad € 5.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata. Qualora il valore del bene sia irrisorio, si può procedere con la cessione gratuita di cui al successivo comma 2. Ogni possibile onere di trasporto e/o ripristino di parti del bene è a carico dell'acquirente del bene. La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

2. Cessione - E' possibile cedere gratuitamente i beni inservibili prioritariamente ad Enti Pubblici, Associazioni di volontariato formalmente costituite, Istituzioni scolastiche e Associazioni sportive formalmente costituite e comunque associazioni senza fini di lucro che ne fanno espressa richiesta scritta. Ogni possibile onere di trasporto e/o ripristino di parti dei beni ceduti è a carico del beneficiario della cessione stessa.

3. All'alienazione di beni mobili registrati al PRA dichiarati fuori uso con atto formale si può altresì procedere tramite permuta del bene nel caso in cui l'amministrazione debba procedere all'acquisto di un bene analogo nuovo.

4. I beni mobili opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni sono sottoposti alle disposizioni previste dal D.Lgs. 42/2004.

5. Rottamazione e distruzione - I beni mobili che non sono stati alienati e/o ceduti secondo le modalità di cui ai commi precedenti saranno rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 24 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore in seguito all'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale che lo approva.

2. Della entrata in vigore è data notizia mediante affissione per giorni quindici all'Albo Pretorio del Comune di Albisola Superiore.

3. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento, si considera abrogata ogni altra disposizione regolamentare in contrasto con lo stesso.

Art. 25 - Disposizioni transitorie e finali

1. Le norme del presente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione, di acquisizione e di disposizione dei beni immobili e mobili di proprietà del Comune, limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati, alla data di approvazione dello stesso.

2. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si fa rinvio alle norme contenute nel Regolamento della Contabilità Generale dello Stato oltre che, ove applicabili, a quelle del Codice Civile e alla normativa vigente.