

Approvato con deliberazione di G.C. n. 460 del 28.10.1998 e deliberazione di C.C. n. 2 del 08.01.1999

INDICE

PARTE I

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127

1. Disposizioni generali

Art. 1 - Finalità del regolamento

Art. 2 - Destinazione delle entrate

2. La programmazione delle attività

Art. 3 - Principi

Art. 4 - La valutazione dei beni

3. Il responsabile del procedimento

Art. 5 - Individuazione del soggetto

Art. 6 - Compiti ed attribuzioni

4. Identificazione del bene

Art. 7 - Elementi per l'identificazione

Art. 8 - Ulteriori elementi

5. Forme di contrattazione

Art. 9 - Individuazione

Art. 10 - Provvedimenti connessi

Art. 11 - Forme di pubblicità

6. Procedure di vendita

Art. 12 - Elementi del bando di gara

Art. 13 - Esclusione della partecipazione alle gare

Art. 14 - Fase di preselezione

Art. 15 - L'offerta nell'asta e nella licitazione

Art. 16 - L'offerta nella trattativa privata⁰

Art. 17 - Permuta

7. La commissione di gara

Art. 18 - Composizione

Art. 19 - Funzionamento

8. Pubblicità degli esiti di gara

Art. 20 - Forme

PARTE II

LA GESTIONE DEI BENI LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

1. La gestione dei beni

Art. 21 - Principi

Art. 22 - L'attività gestionale

2. La concessione

Art. 23 - Principi

Art. 24 - Forme di controllo

Art. 25 - Instaurazione del rapporto

Art. 26 - Concessioni stradali

Art. 27 - Concessioni su iniziativa dell'ente

Art. 28 - Immobili concessi per fini sociali

Art. 29 - La determinazione del canone

Art. 30 - Individuazione del concessionario

Art. 31 - Il diritto d'insistenza

Art. 32 - Concessioni a richiesta di privati

Art. 33 - Disposizioni generali

3. La locazione dei beni del patrimonio

Art. 34 - Elementi generali

Art. 35 - Alloggi destinati a particolari situazioni

Art. 36 - Elementi generali

Art. 37 - L'affitto dei fondi rustici

PARTE I

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità del regolamento

Il presente Regolamento redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15.5.1997 n.127, disciplina le modalità di alienazione degli immobili di proprietà del Comune anche in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali. Ovvero:

a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma e 824 del Codice Civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione, o che in difetto, in sede di programmazione della vendita, ne sia stato accertato il venir meno della demanialità del bene. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati per i quali sia stato acquisito il parere favorevole del competente Ministero;

b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione ne sia stata riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;

- c) gli alloggi di edilizia residenziale, nel rispetto delle condizioni stabilite dall'articolo unico della legge 23 dicembre 1993 n. 560;
- d) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- e) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile.

Art. 2 - Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ

Art. 3 - Principi

L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori, e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento, ed i tempi per la loro realizzazione.

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nel bilancio annuale e pluriennale.

In occasione delle consultazioni con la popolazione, associazioni sindacali, di categoria, ecc. l'amministrazione rende noti i suoi programmi con particolare riferimento alla dismissione dei beni del proprio patrimonio immobiliare.

Le proposte suddette possono inoltre essere pubblicizzate mediante inserzione su giornali dell'ente, affissione nelle bacheche, ecc.

Entro trenta giorni dall'approvazione del bilancio da parte dell'organo di controllo o delle variazioni che sono finalizzate in tutto o in parte alla vendita di immobili, viene ulteriormente pubblicizzata la intenzione della amministrazione nei modi previsti innanzi previsti.

Art. 4 - La valutazione dei beni

I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati, nella fase di cui all'articolo precedente, qualora non siano stati stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale dell'immobile, alla stregua dei valori monetari indicati nell'inventario.

Per il valore da attribuire agli alloggi di E.R.P., si osservano le disposizioni della legge n. 560 del 1993. In sede di approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5 - Individuazione del soggetto responsabile

Qualora non sia stato individuato dal regolamento di organizzazione dell'Ente, l'amministrazione provvede ad indicare il responsabile del procedimento nel soggetto preposto all'ufficio patrimonio, ed a fissare i termini entro i quali sarà emanato il bando di gara.

Nel computo dei termini va tenuto conto dei tempi di approvazione di eventuali frazionamenti catastali. Qualora nei tempi prefissati non sia stata effettuata la stima dell'immobile, il differimento dei termini di cui al comma precedente viene portato a conoscenza mediante avvisi pubblici.

Art. 6 - Compiti ed attribuzioni

Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede, pertanto, all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

Il responsabile di cui al comma precedente non potrà mai assumere la presidenza della commissione di gara che valuta le offerte presentate.

Nell'ipotesi di identità tra tali soggetti, sarà individuato, ai sensi del successivo articolo 18, un altro funzionario o dirigente cui attribuire la presidenza della commissione di gara.

Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

Il responsabile può proporre al dirigente competente anche di incaricare con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 7 - Elementi per l'identificazione

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale,
- foglio,
- particella e sub particella,
- categoria catastale,
- classe,
- consistenza,
- superficie,
- classificazione,
- confini,
- numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione,
- trascrizione (numero della registrazione) e data,
- ufficiale rogante.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 8 - Ulteriori elementi

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

5. FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 9 - Individuazione

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

- a – asta pubblica con il sistema di cui alla lettera b) dell'art. 73 del regolamento (R.D. n. 827);
- b – asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) dell'art. 73 del regolamento medesimo;
- c – licitazione privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo massimo o minimo prestabilito ed indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;
- d – licitazione privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

La scheda segreta, nei casi di cui all'art. 73 lettera b) sopra richiamata, è predisposta dal soggetto incaricato dall'amministrazione, dopo la presentazione delle offerte.

e- trattativa privata da utilizzare nei casi di:

- diserzione di gare precedenti;
- urgenza di effettuare la vendita per la necessità oggettiva di realizzare l'intervento connesso.

Nel caso di adozione di questo metodo, comunque la trattativa si deve svolgere, ove possibile, tra un congruo numero di concorrenti comunque non inferiore a 3 (tre), salvo a perfezionare in modo migliorativo la trattativa medesima con colui o coloro che hanno presentato l'offerta più conveniente.

Art. 10 - Provvedimenti connessi

Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:

- viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dall'articolo 7;
- viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
- viene approvata la lettera d'invito (qualora si proceda a licitazione privata);
- vengono fissati i termini, in caso di licitazione, entro i quali saranno spediti gli inviti a concorrere;
- viene approvato lo schema di contratto;
- vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.

In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicitazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato tale metodo.

Art. 11 - Le forme della pubblicità

È interesse dell'ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.

A questo proposito la diffusione del bando avverrà:

- a) in via generale mediante l'invio ad altri enti pubblici, la pubblicazione sul bollettino regionale e su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, ecc. (in proposito il criterio distintivo delle forme di pubblicità può essere individuato nel prezzo del bene in modo che ad un prezzo più elevato corrisponda una pubblicità più estesa essendo inversamente proporzionale al prezzo il numero dei possibili acquirenti);
- b) in maniera più mirata mediante l'invio del bando a:
 - associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale o regionale;
 - associazioni o sindacati di inquilini anch'essi provinciali o regionali;
 - associazioni di costruttori;
 - agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;
 - ordini professionali.

Il soggetto preposto – responsabile o suo incaricato – deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'identificazione del bene.

A tale scopo saranno predisposti appositi moduli di richiesta di dati e documenti da parte dei soggetti interessati.

6. PROCEDURA DI VENDITA

Art. 12 - Elementi del bando di gara

Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:

- quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;
- quelli per la presentazione della domanda di partecipazione in caso di licitazione, e quelli entro i quali saranno spediti gli inviti, anch'essi con l'indicazione di cui al punto precedente.

Tutti i termini suddetti sono perentori.

Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
- in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;
- qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

- se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o presentata anche personalmente;
- in quale modo deve essere identificata esternamente;
- come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
- cosa si intende per sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la ceralacca o altri sistemi).

Nel bando va indicato l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

Art. 13 - Esclusione dalla partecipazione alle gare

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

Art. 14 - Fase di preselezione

La presente fase è relativa alle procedure di vendita con il sistema della licitazione privata.

I termini per presentare le domande di partecipazione sono generalmente fissati in 36 (trentasei) giorni, salvo casi eccezionali o particolari, nel qual caso, si farà ricorso ai termini abbreviati.

Poiché è interesse dell'ente quello di ottenere un'ampia concorrenza, è consentito invitare il soggetto a fornire chiarimenti entro un termine perentorio in ordine al contenuto della dichiarazione o dei certificati presentati.

Art. 15 - L'offerta nell'asta e nella licitazione

Le sedute in cui si esaminano le offerte sono pubbliche e sono autorizzati a presenziare i concorrenti o persone da essi espressamente delegate in maniera formale; i partecipanti, in sede di gara, possono prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dalla commissione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida quella più conveniente per l'amministrazione.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta il Presidente procede nel modo seguente: effettua l'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, esamina preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti, quindi apre le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi. Legge queste ultime a voce alta e, successivamente, aggiudica, provvisoriamente la gara al concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Art. 16 - L'offerta nella trattativa privata

La presente procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare, ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.

La trattativa sarà gestita da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al responsabile che ha individuato come criterio di aggiudicazione quello della trattativa. Vanno comunque assicurate condizioni a garanzia della imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

- la prima, che rappresenta la regola, di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- una seconda eventuale fase, nell'eventualità di offerte uguali o che si equivalgono, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 17 - Permuta

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal responsabile del procedimento in uno al Dirigente del Settore, in conformità alle direttive impartite dagli organi deliberanti e, comunque, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene, anche, determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

7. LA COMMISSIONE DI GARA

Art. 18 - Composizione

La commissione di gara è composta da n. 3 (tre) membri ed è nominata con provvedimento del responsabile dell'amministrazione, salvo che non sia diversamente stabilito nello Statuto o nel regolamento dei contratti, tra soggetti qualificati.

Art. 19 - Funzionamento

La commissione di gara agisce sempre nella sua collegialità.

Per l'esplicazione della sua attività ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le notizie richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

I componenti della commissione sono tenuti al segreto di ufficio nei casi previsti dalla legge.

8. PUBBLICITÀ DEGLI ESITI DI GARA

Art. 20 - Forme

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'ente e sui quotidiani nei quali è stato pubblicato il bando.

Possono comunque essere individuate altre forme più o meno estese di informazione dell'esito della gara.

L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti invitati, le offerte presentate in sede di gara, ed il soggetto aggiudicatario con il relativo prezzo.

PARTE II

LA GESTIONE DEI BENI LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

1. LA GESTIONE DEI BENI

Art. 21 - Principi

Nell'attività di gestione dei beni del demanio e del patrimonio l'Ente si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione mediante valutazioni che consentono di avvicinare il più possibile i costi ai ricavi.

Per l'attuazione dei citati principi applica i criteri di valutazione dei canoni indicati negli articoli successivi.

Alla valutazione provvede il competente ufficio comunale (Ufficio Patrimonio).

L'ufficio competente procede inoltre:

1) ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:

- a) situazioni nelle quali beni risultino affidati senza titolo;
 - b) beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;
 - c) beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto.
- 2) All'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

Art. 22 - L'attività gestionale

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, nonché per gli adeguamenti imposti dalla legge compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie.

L'attività gestionale è affidata alla struttura apposita dell'ente nel caso che presuppone:

- il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;
- l'individuazione del loro stato di conservazione;
- la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione.

In alternativa l'ente può prevedere che la gestione di tutta o parte dell'attività considerata sia affidata:

- a professionisti o società di professionisti;
- a società specializzate;
- a lavoratori avviati sulla base di un progetto di lavori socialmente utili, con la prospettiva della costituzione di società miste ammesse a fruire dei benefici di legge.

L'ente provvede alla programmazione dei lavori necessari ed alle conseguenti gare d'appalto.

2. LA CONCESSIONE

Art. 23 - Principi

L'amministrazione nel dare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
- esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Art. 24 - Forme di controllo

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'articolo precedente costituiscano anche principi che ispirano lo sviluppo e l'andamento del rapporto concessorio, e per controllare il rispetto, in generale, delle condizioni di concessione, l'amministrazione dispone attraverso gli uffici dell'ente opportune verifiche, nonché indagini sull'utenza finalizzate ad accertare il grado di soddisfacimento del servizio ed acquisire suggerimenti e consigli per il suo miglioramento.

A seconda delle dimensioni dell'indagine l'ente può ricorrere anche a soggetti esterni che provvedono all'elaborazione dei dati ottenuti.

Art. 25 - Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura:

- a) a seguito della richiesta di soggetti che gestiscono attività in regime di concessione amministrativa (posa di cavi, condutture, reti, ecc. destinati comunque al servizio dell'utenza);
- b) a seguito di iniziativa dell'amministrazione che può anche essere attivata da privati;
- c) in base a richiesta di rinnovo dell'attuale concessionario;

d) in base a richiesta di privati.

Art. 26 - Concessioni stradali

Nel caso di cui alla lettera a) del precedente articolo, il settore dell'ufficio tecnico preposto alla gestione dei beni e competente all'istruttoria, è tenuto a richiedere, qualora mancante nella richiesta:

- 1) l'ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria;
- 2) l'impegno del richiedente ad assicurare il ripristino della sede stradale e delle relative pertinenze interessate all'intervento;
- 3) la cauzione a garanzia della corretta esecuzione dei lavori fissata dall'ufficio tecnico in relazione alle dimensioni degli stessi;
- 4) una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni arrecati a persone o cose durante l'esecuzione dei lavori.

Al termine dell'istruttoria che comunque deve concludersi entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, il soggetto responsabile del procedimento stipula apposita convenzione contenente gli elementi di cui all'art. 67 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495.

Art. 27 - Concessione su iniziativa dell'ente

L'amministrazione con delibera del consiglio stabilisce di gestire beni del demanio e del patrimonio indisponibile nella forma della concessione amministrativa.

La decisione è accompagnata dall'approvazione dello schema di convenzione o contratto che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti.

Questo dovrà quantomeno contenere:

- a) l'individuazione dei limiti fisici 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, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti, ecc.;
- e) il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
- f) gli oneri a carico dell'ente concedente;
- g) i casi di risoluzione anticipata del rapporto con particolare riferimento ai motivi di pubblico interesse e di inadempimento del concessionario e le modalità per attivare la relativa procedura;
- h) la valutazione sul rapporto di eventuali cambiamenti della struttura societaria del concessionario;
- i) qualora sia previsto un corrispettivo da parte dell'utente (biglietto), per la fruizione del bene, il contratto potrà prevedere la partecipazione dell'ente alla sua determinazione;
- j) le modalità ed i tempi di aggiornamento del canone;
- k) la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi.

Art. 28 - Immobili concessi per fini sociali

Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori o teoricamente tutta la popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei soggetti che ritengono di partecipare alle rispettive attività.

Possono considerarsi sociali le attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche. Possono inoltre assimilarsi quelle dei partiti politici e dei sindacati.

In caso di più richieste concorrenti 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) eventuali situazioni di sfratto;

- b) la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
- c) l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- d) la diffusione sul territorio nazionale del richiedente;
- e) il numero di aderenti in sede locale;
- f) la situazione finanziaria del richiedente.

L'Amministrazione concede l'immobile sulla base di un 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.

Il corrispettivo della concessione, nei casi di cui al presente articolo, è rappresentato dallo svolgimento dell'attività di carattere sociale che si pone in forma sostitutiva rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali dell'ente.

Il relativo contratto dovrà comunque contenere tutti gli elementi indicati nell'articolo 28, con esclusione di quelli riportati alle lettere i) e j).

Art. 29 - La determinazione del canone

Il canone deve avere il fine:

- di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;
- di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto della potenzialità di gestione del bene;
- di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte di terzi del bene stesso.

La determinazione del canone è affidata all'ufficio patrimonio dell'ente.

Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:

- sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;
- con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;
- sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.

Gli elementi suddetti concorrono a determinare il canone di concessione rispettando in ogni caso il valore minimo del prezzo praticato in regime di libero mercato.

Art. 30 - Individuazione del concessionario

Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario avvenga sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica.

Il responsabile del procedimento individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- a) esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;
- b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:
 - miglioramento del prezzo a base di gara;
 - esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);
 - valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Art. 31 - Il diritto d'insistenza

Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, l'Amministrazione, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuta a valutare:

- a) la possibilità di applicare il c. d. diritto d'insistenza qualora da un lato si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione della attività collegata alla concessione, e dall'altro si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la stessa concessione;
- b) la necessità di espletare una gara;
- c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

Nel caso in cui la concessione è rinnovata viene stipulato un nuovo contratto ed il canone relativo è oggetto di rivalutazione.

Art. 32 - Concessione a richiesta di privati

Rientrano nell'ipotesi considerata i casi in cui il privato chiede di usufruire di un servizio pubblico (allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree o loculi cimiteriali).

L'accoglimento della richiesta è subordinato ad una indagine circa la potenzialità del servizio di soddisfare ulteriori utenze o richieste.

La procedura istruttoria, le condizioni di concessione ed i criteri di determinazione dei canoni sono rimessi all'apposito regolamento.

Art. 33 - Disposizioni generali

La concessione di suolo pubblico è assoggettata ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 507/1993 al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche in quanto manifestazione del potere di imposizione fiscale riconosciuto dalla legge.

L'ente ha inoltre facoltà di applicare il canone ricognitorio inteso come corrispettivo del godimento del bene pubblico determinandone l'ammontare su criteri quali:

- la ubicazione dell'area oggetto di occupazione;
- i prevedibili benefici economici conseguenti alla concessione;
- l'incidenza della tassa di occupazione.

3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO

Art. 34 - Elementi generali

La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme vigenti in materia di locazione.

L'Amministrazione effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne la utilizzazione.

Individua pertanto:

- a) gli alloggi destinati ad uso abitativo;
- b) gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi ecc.).

Nell'ambito degli alloggi di cui alla lettera a), l'Amministrazione con provvedimento della Giunta prevede la destinazione di una quota dei suddetti alloggi, alle esigenze abitative di nuclei familiari in particolari condizioni di disagio economico-sociale.

Con il medesimo provvedimento la Giunta può indicare al responsabile del procedimento competente alla emanazione del bando alcuni criteri di valutazione delle richieste, oltre a quelli elencati negli articoli seguenti.

Art. 35 - Alloggi destinati a particolari situazioni

Possono concorrere alla assegnazione della quota di alloggi destinata a nuclei familiari:

1. Chi abbia la residenza ovvero presti la propria attività lavorativa nel Comune di Marcianise;
2. Chi non sia già titolare, a qualsiasi titolo, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione sia nel Comune di Marcianise che in altro Comune del territorio italiano. Tale requisito deve essere posseduto anche dai componenti del nucleo familiare;
3. Chi trovasi in particolari condizioni di disagio economico-sociale;
4. Chi fruisca di un reddito complessivo pari o inferiore a quello considerato come minimo vitale corrispondente alla pensione minima I.N.P.S. per i lavoratori dipendenti; il detto reddito, aggiornato annualmente, è aumentato, ai fini di concorrere all'assegnazione degli alloggi, di L. 1.000.000 per il coniuge a carico, e di L. 1.000.000 per ogni figlio a carico. Tale condizione, risultante dal modello 740 o da dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal capofamiglia, relativa all'anno precedente alla data di pubblicazione del bando, deve riguardare il reddito complessivo della famiglia.

Ai fini del presente regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal capofamiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi. Fanno parte, altresì, del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purchè stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando nell'Albo Pretorio. I collaterali e gli affini devono essere, inoltre, a carico del concorrente.

I requisiti per concorrere alla assegnazione degli alloggi debbono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio.

Ogni tre anni, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, il Comune di Marcianise provvederà ad adeguare il limite di reddito di cui al precedente punto 4) in base all'indice del costo della vita risultante dalle rilevazioni dell'I.S.T.A.T. relative all'anno precedente, con riferimento alla capacità economica media degli abitanti determinata in base a rilevazioni di carattere ufficiale.

La graduatoria è formulata sulla base dei seguenti criteri:

1. richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni alla data del bando:
 - a) in baracche, stalle, grotte e caverne, sotterranei, centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica od in altri impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte, bassi e simili: punti 4;
 - b) in uno stesso alloggio con un altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità:
 - legati da vincoli di parentela o affinità entro il quarto grado: punti 1;
 - non legati da vincoli di parentela o affinità: punti 2;

La condizione del biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggi a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dalla autorità competente;

2. richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero emesse dall'autorità competente non oltre tre anni prima della data del bando: punti 2;
3. richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità risultanti da provvedimenti emessi dall'autorità competente o per esigenze di risanamento edilizio accertate dall'autorità comunale non oltre tre anni prima della data del bando: punti 3;
4. richiedenti che abitino alla data del bando con il proprio nucleo familiare:
 - a) in alloggio super affollato:

- da 2 a 3 persone a vano utile: punti 2;
 - oltre 3 persone a vano utile: punti 3;
 - oltre 4 persone a vano utile; punti 4;
- b) in alloggio ant igienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi dall' autorità competente: punti 2;
- c) che siano costretti a vivere separati dal proprio nucleo familiare, in quanto nel Comune sede di lavoro, distante oltre 8 ore con gli ordinari mezzi di trasporto dal Comune di residenza della famiglia, non dispongono di alloggio idoneo: punti 3;
5. richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:
- 3 unità: punti 1;
 - 4 unità: punti 2;
 - 5 unità: punti 3;
 - 6 unità: punti 4;
 - 7 unità: punti 5;
 - 8 unità ed oltre: punti 6.
6. richiedenti grandi invalidi civili e militari o profughi rimpatriati da non oltre un quinquennio e che non svolgono alcuna attività lavorativa: punti 2;
7. presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap: punti 2;
8. richiedenti che siano lavoratori dipendenti emigrati all'estero: punti 3;
9. richiedenti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o di sentenza esecutiva di sfratto che non sia intimato per inadempienza contrattuale o per immoralità: punti 3;

Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso paragrafo, nonché, tra loro, quello di cui ai punti 2), 3) 4), lettere b) e c) e 6).

Sono invece cumulabili tra loro e con i precedenti, i punteggi di cui ai punti 1), lettera b), 4), lettera a), 5), 7), 8), 9) e 10).

Per i nuclei familiari che ottengono in locazione un alloggio ai sensi del presente articolo, il canone è calcolato secondo i criteri di cui agli articoli 12 e seguenti della legge 392/1978.

Art. 36 - Elementi generali

L'Amministrazione ogni qualvolta vi sia la disponibilità di alloggi, emana, tramite l'ufficio competente, apposito bando contenente i requisiti che devono possedere gli aspiranti ed i criteri di attribuzione del punteggio.

Il bando è pubblicato per una durata minima di 30 giorni ed allo stesso è data ampia diffusione con particolare riguardo ai centri di assistenza sociale e ad associazioni di inquilini.

L'Amministrazione, secondo quanto previsto dallo Statuto, costituisce apposita commissione per l'esame delle domande e la formazione della graduatoria.

La Commissione è composta:

- dal responsabile dello specifico settore dell'ente addetto alle politiche abitative, o in mancanza da un funzionario dell'ufficio segreteria quale presidente;
- dal responsabile dell'ufficio tecnico dell'ente;
- da un funzionario dei servizi sociali dell'ente.

Art. 37 - L'affitto di fondi rustici

La materia è regolata dalle norme della legge 11 febbraio 1971 n. 11.

Qualora l'Amministrazione riscontri l'interesse di più soggetti ad ottenere l'affitto di fondi rustici, può procedere a seconda delle dimensioni del fondo ad un suo frazionamento finalizzato alla migliore e più completa utilizzazione dello stesso.

In presenza di più richieste sullo stesso fondo una commissione costituita analogamente a quella indicata nell'articolo 38, procede ad un esame dei progetti presentati con il fine di un miglioramento agricolo che evidenzii i risultati ottenibili, prevedendo un criterio di precedenza per coloro che intendono avviare una attività agricola o silvo pastorale.

In caso di più concorrenti, ed a parità di condizioni, si procede all'attribuzione del fondo mediante sorteggio, tenute comunque presenti le cause di preferenza previste dall'art. 22 della legge n. 11.