



# COMUNE DI PALOMBARA SABINA

(PROVINCIA DI ROMA)

C.A.P. 00018 – COD.FISC. 00998690580 – P.IVA 00950621003 c/c 51060002 – TEL. 0774/63641 – TELEFAX 0774/636469

Mail: [comune@comune.palombarasabina.rm.it](mailto:comune@comune.palombarasabina.rm.it)

---

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, ACQUISIZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE DISCIPLINA DEI CONTRATTI**

---

**SERVIZIO AMMINISTRATIVO**

TEL. 0774/636423 – 646428 TELEFAX 0774/636492 mail:  
[amministrativo@comune.palombarasabina.rm.it](mailto:amministrativo@comune.palombarasabina.rm.it)

## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 – Oggetto del regolamento**

### **TITOLO II - ALIENAZIONE DI BENI MOBILI**

**Art. 2 - Alienazione di Beni Mobili**

### **TITOLO III - ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI**

**Art. 3 - Beni alienabili**

**Art. 4 – Competenza**

**Art. 5 – Perizia e stima dei beni**

**Art. 6 – Beni vincolati**

**Art. 7 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione**

**Art. 8 – Procedura di vendita**

**Art. 9 – Procedura aperta**

**Art. 10 – Pubblicità degli avvisi di asta pubblica**

**Art. 11 – Commissione di gara**

**Art. 12 – Offerte e cauzione**

**Art. 13 – Aggiudicazione**

**Art. 14 – Pagamento del prezzo di vendita**

**Art. 15 – Procedura negoziata**

**Art. 16 – Procedura negoziata diretta**

**Art. 17 - Permuta**

**Art. 18 - Spese**

### **TITOLO IV - ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

**Art. 19 -Acquisto di Beni Immobili**

### **TITOLO V - USO PARTICOLARE DI BENI DEMANIALI O PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

**Art. 20 -Uso Particolare di Beni demaniali o Patrimoniali Indisponibili**

### **TITOLO VI - LOCAZIONI**

**Art. 21 -Locazioni da Terzi di Immobili**

**Art. 22 -Locazioni a Terzi di Immobili**

## **TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 23 – Norme abrogate**

**Art. 24 – Disposizioni di coordinamento**

**Art. 25 – Rinvio dinamico**

**Art. 26 – Entrata in vigore**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Oggetto del regolamento**

1. Il presente Regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio mobiliare, le alienazioni e acquisizioni del patrimonio immobiliare, nonché le procedure di locazione attiva e passiva .
2. Il presente regolamento è adottato ai sensi degli artt. 229, 230, 233, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'art. 12, comma due della legge 15.05.1077, n. 127.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
4. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti, contenute in altri regolamenti. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione, stabiliti nell'ordinamento giuridico.
5. Nell'ambito delle funzioni di amministrazione dei beni di cui al presente regolamento è individuato il Servizio Patrimonio con competenze nella acquisizione, gestione, e dismissione dei beni mobili e immobili, nonché per le procedure di locazione attiva e passiva .

## **TITOLO II - ALIENAZIONE DI BENI MOBILI**

### **Art. 2 - Alienazione di Beni Mobili**

1. Il Comune procede all'alienazione dei beni mobili mediante una delle forme previste dalle disposizioni di cui al titolo III a seconda dell'importanza degli oggetti da alienare e della convenienza economica di seguire l'una o l'altra forma, sulla scorta di apposita stima.
2. Si può procedere all'alienazione dei beni mobili dichiarati "fuori uso" sulla base di apposito verbale, da cui risulti che gli stessi non sono più utilizzabili e per i quali non sia più vantaggiosa la trasformazione per i servizi Comunali.
3. Per i beni mobili quali, ad es. macchinari, auto, ecc., è consentita l'alienazione a ditta fornitrice dello stesso genere, a scomputo del prezzo di acquisto di nuove attrezzature.
4. E' consentita la donazione di beni fuori uso di modico valore ad enti o associazioni senza scopo di lucro. La cessione, se non è obbligatoria altra forma, può essere perfezionata con il verbale di consegna. Le eventuali spese di passaggio di proprietà e di trascrizione nei pubblici registri restano a carico del ricevente.

## TITOLO III ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

### Art. 3 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - b) i beni del patrimonio indisponibile, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
  - c) i beni del demanio comunale, per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione.
  - d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b), c).
2. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo, nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

### Art. 4 - Competenza

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, di cui al precedente art. 3, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs 18/08/2000, n. 267, approva il Piano Triennale delle Alienazioni, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari, che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento, ed è approvato annualmente come allegato al Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale. Esso, con il procedimento sopra descritto, può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione, inerenti ai fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
2. In alternativa il Consiglio Comunale può stabilire in corso di esercizio e con proprio motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.
3. Nel Piano delle Alienazioni sono elencati i beni immobili con indicazione per ciascuno dei dati catastali, ubicazione, destinazione urbanistica, descrizione delle caratteristiche principali, eventuali altri elementi rilevanti per l'alienazione, il valore di massima.
4. Il procedimento conseguente è assegnato al Responsabile del Servizio Patrimonio (*denominato "Dirigente" ai fini della attuazione del presente Regolamento*), che è responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione, con competenza all'adozione di tutti i relativi atti e provvedimenti.

### Art. 5 - Perizia e stima dei beni

1. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito in uno dei seguenti modi:
  - a) dall'Agenzia del Territorio, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata;
  - b) da una perizia giurata di professionista, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale, nella cui circoscrizione si trovino i beni, ove non sia in vigore la convenzione, di cui al precedente punto a);

c) da perizia d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'ente in possesso di lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità, maturata da almeno tre anni di anzianità o convalidata da un dirigente tecnico di livello apicale, in tutti i casi in cui si rende possibile utilizzare le strutture e il personale interno dell'Amministrazione Comunale;

2. Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di speciale documentazione tecnica, necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso.

3. La perizia deve indicare, oltre all' I.V.A, se dovuta secondo la vigente normativa, il valore venale del bene ed identificare i beni oggetto di alienazione, in modo che siano indicati:

a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, gli oneri, i confini ed i dati catastali;

b) la qualità, la natura, e la quantità delle pertinenze e degli accessori;

c) i miglioramenti apportati negli ultimi dieci anni all'immobile dall'eventuale affittuario, debitamente dimostrati e non confutabili, dei quali, debba essere rimborsato, ove espressamente previsto.

4. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima.

5. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni, per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

#### **Art. 6 - Beni Vincolati**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere compiute le procedure previste per il pubblico incanto.

#### **Art. 7 - Vendita di Beni soggetti a Diritto di Prelazione**

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### **Art. 8- Procedure di Vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

a) procedura aperta;

b) procedura negoziata;

c) procedura negoziata diretta;

d) permuta; in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

## **Art. 9 - Procedura aperta**

1. E' adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.
2. L'apertura dell'asta pubblica è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:
  - a) beni da vendere, la loro situazione, provenienza e le servitù passive, di cui è gravato;
  - b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti ed i termini di pagamento;
  - c) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
  - d) l'anno, il mese il giorno, l'ora ed il luogo, in cui si procede all'incanto;
  - e) l'ufficio presso cui sono ostensibili i documenti;
  - f) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte, per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo del deposito da effettuarsi dall'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'indicazione della tesoreria, presso cui devono effettuarsi i depositi;
  - g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti;
  - h) le principali condizioni di vendita, di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
  - i) il modo in cui si procede agli incanti;
  - j) l'indicazione, che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto;
  - k) le principali modalità e la data della gara ufficiosa, nel caso in cui il pubblico incanto sia infruttuoso;

## **Art. 10 - Pubblicità degli avvisi di asta pubblica.**

1. Gli avvisi delle aste pubbliche vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
  - a) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia superiore all'importo di Euro 200.000,00:
    - all'Albo pretorio e sul sito web del Comune, in forma integrale;
    - su almeno un quotidiano a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto;
    - sul Bollettino Ufficiale Regionale, per estratto;
    - con Pubbliche Affissioni nel Comune, sia in forma integrale che per estratto;
  - b) quando in valore delle singole alienazioni, contenute nel bando, sia compreso tra Euro 200.000,00 ed Euro 50.000,00:
    - all'Albo pretorio e sul sito web del Comune, in forma integrale;
    - su almeno un quotidiano a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto;
    - con Pubbliche Affissioni nel Comune, sia in forma integrale che per estratto;
  - c) quando in valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia inferiore a Euro 50.000,00:
    - all'Albo pretorio e sul sito web del Comune, in forma integrale;
    - con Pubbliche Affissioni nel Comune, sia in forma integrale che per estratto;
2. Le pubblicazioni, all'Albo pretorio del Comune devono avvenire almeno trenta giorni prima del giorno fissato per l'incanto, tutte le altre pubblicazioni almeno 15 giorni prima.
3. I termini, di cui ai commi precedenti, possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.



## **Art. 11 - Commissione di gara**

1. La Commissione di gara è costituita da tre membri come segue:
  - dal Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio, con funzione di Presidente;
  - da n. 2 Dirigenti di Servizio, componenti.Assiste con funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni un dipendente all'uopo delegato o autorizzato dal Dirigente del Servizio Patrimonio.
2. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito processo verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, del Segretario verbalizzante, con Determina del Dirigente del Servizio Patrimonio, unitamente all'aggiudicazione.
3. Dal processo verbale deve risultare:
  - a) l'ora, il giorno, il mese, e l'anno, in cui si effettua la gara;
  - b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
  - c) il valore a base d'asta;
  - d) e generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
  - e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
  - f) a indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
  - g) l'aggiudicazione dell'immobile, fatta al migliore offerente, con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti e alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.
4. Il processo verbale di aggiudicazione e la Determina di approvazione sono notificati all'acquirente.

## **Art. 12. - Offerte e cauzione**

1. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese, posto a base d'asta.
2. Il concorrente è obbligato a versare la cauzione e l'ammontare presunto delle spese contrattuali, entrambi nelle forme previste nel bando d'asta. La cauzione è pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, 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 formale convocazione.
3. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi, di cui al precedente comma.
4. Il deposito potrà essere costituito da polizza fidejussoria per l'importo dovuto e, nel caso di aggiudicazione, sarà convertita, a spese dello stesso aggiudicatario, in denaro contante.
5. I depositi effettuati dai concorrenti, che non siano rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmato dal Presidente della gara.
6. Le offerte segrete devono essere inviate all'Amministrazione Comunale, unitamente alla prova dell'eseguito deposito cauzionale, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire in piego sigillato, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute, o che siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.

7. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione, se non dopo l'aggiudicazione, mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
8. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare.
9. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
10. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
11. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi mediante formale atto di accettazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
12. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
13. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolanti, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

### **Art. 13 - Aggiudicazione**

1. Ricevute tutte le offerte l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi, in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce le offerte.
2. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà, nella medesima adunanza, a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, a partiti segreti. Colui che risulta il migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero le offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.
3. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
4. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
5. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente Regolamento, si redige processo verbale di asta deserta approvato con Determina e si procede all'indizione di gara ufficiosa ai sensi del successivo art. 14.

### **Art. 14 - Pagamento del prezzo di vendita**

1. L'acquirente entro 30 giorni da quello, in cui gli è stata notificata la intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione, salvo che la Determinazione di aggiudicazione preveda una deroga a detto termine, al fine di modulare diversamente i tempi del versamento del prezzo di aggiudicazione, tenendo conto dell'entità dello stesso.
2. Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.
3. Dal giorno dell'avvenuta aggiudicazione l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti e le azioni spettanti al Comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.

4. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:
  - in contanti entro il termine indicato al comma 1. e, comunque entro la data di stipula del rogito;
  - con una dilazione temporale massima di 1 anno dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a Euro 2.500.000,00;
  - con una dilazione temporale massima di 18 mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi superiori a Euro 2.500.000,00.Le modalità di cui sopra dovranno essere indicate nel bando di gara.
6. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o da altra garanzia idonea.

#### **Art. 15 - Procedura negoziata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12 dalla legge n. 449/1997, oltre che nei casi in cui l'asta sia risultata infruttuosa, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, circoscritta ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi Euro 250.000,00.
2. Almeno quindici giorni prima del termine fissato, dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio avviso con indicazione delle relative modalità.
3. Dell'avvenuta pubblicazione viene data la più ampia pubblicità, utilizzando la stampa locale e il sito WEB del Comune
4. L'immobile sarà aggiudicato all'offerta più vantaggiosa.
5. Qualora sia stata presentata una sola offerta o i concorrenti partecipanti non abbiano migliorato l'offerta sulla quale la gara fu aperta, la vendita viene conclusa a trattativa privata nei confronti dell'unico offerente o di colui sulla cui offerta è seguita la gara, risultata infruttuosa.
6. Qualora il prezzo offerto risulti inferiore di oltre il 10% il prezzo base, l'Amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare e di esperire ogni utile tentativo, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza, per il suo miglioramento, anche ricorrendo ad un nuovo esperimento di gara.

#### **Art. 16- Procedura negoziata Diretta**

1. E' ammessa la procedura negoziata diretta anche con un solo soggetto (in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, n. 6, R.D. n. 827/1924), nelle seguenti ipotesi:
  - a) qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
  - b) allorché siano andate deserte o siano risultate infruttuose l'asta pubblica e la successiva procedura negoziata. In tal caso il prezzo e le condizioni dell'asta, andata deserta, non devono subire variazioni, se non a vantaggio dell'Amministrazione;
  - c) per i beni immobili il cui valore di stima non ecceda Euro 25.000,00, qualora per ragioni e

- circostanze speciali l'Amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente;
- d) per i beni immobili il cui valore di stima non ecceda Euro 35.000,00, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, occupanti...) e comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, fondi interclusi...).
  - e) quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici, enti pubblici economici ed ONLUS, purché iscritte nell'apposito albo regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
  - f) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - g) in caso di permuta, di cui al successivo art. 17.
2. Gli enti, le associazioni, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti e) ed f), in sede di acquisto, devono assumere l'impegno con espressa previsione contrattuale:
- a destinare il bene alle finalità istituzionali;
  - a non alienare il bene acquistato per un periodo di cinque anni dalla stipulazione del contratto.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Per quanto concerne il pagamento del prezzo di aggiudicazione, si fa riferimento a quanto disposto nella Determina di aggiudicazione;
5. Il contratto è stipulato per atto pubblico amministrativo.

### **Art. 17 - Permuta**

1. L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta di beni immobili con altri di proprietà pubblica e privata o altra utilità, di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente Servizio o da esperto appositamente incaricato, sulla base dei criteri di cui al precedente art. 52, salvo conguaglio in denaro.

### **Art. 18 - Spese**

1. Tutte le spese d'asta, di gara e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche le spese di stampe e pubblicazione, affissione ed inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

## **TITOLO IV ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

### **Art. 19 Acquisto di Beni Immobili**

1. Gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo, possono essere oggetto di acquisto sul mercato immobiliare. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame.
2. La valutazione circa la congruità del prezzo deve essere effettuata tramite perizia di stima della preposta Unità Organizzativa del Servizio Patrimonio o struttura organizzativa corrispondente o da altro organismo pubblico specializzato.
3. All'acquisto di beni immobili si procede di norma mediante procedura negoziata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta l'espletamento di una procedura di gara.
4. In tutte le altre ipotesi occorre avviare idonee forme di selezione pubblica, tramite la pubblicazione di un avviso.
5. La proposta di vendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.
6. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione. In tal caso il Comune, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori; il venditore è tenuto a prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

## **TITOLO V - USO PARTICOLARE DI BENI DEMANIALI O PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

### **Art.20 - Uso Particolare di Beni Demaniali o Patrimoniali Indisponibili**

1. I beni demaniali o patrimoniali indisponibili possono costituire oggetto di concessione amministrativa oppure possono essere assegnati a propria società partecipata o concessionario contestualmente al conferimento della gestione di un servizio pubblico in quanto trattasi di beni strumentali all'erogazione del servizio stesso.
2. Il provvedimento di concessione deve contenere quanto segue:
  - a) individuazione esatta del bene oggetto di concessione, modalità di utilizzo e relativa durata;

- b) facoltà di revoca della concessione per ragioni di pubblico interesse;
- c) diritto di controllo da parte del Comune;
- d) condizioni per la buona conservazione del bene e per l'esercizio delle attività per cui l'uso è assentito; il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio, in danno del concessionario, delle prestazioni non eseguite da questi;
- e) diritti e doveri del concessionario;
- f) ammontare del canone e modalità di versamento della cauzione, se prevista;
- g) passaggio della proprietà degli impianti e delle opere alla scadenza della concessione ovvero restituzione del bene in pristino stato;
- h) sanzione della decadenza;
- i) onere delle spese contrattuali da porsi a carico del concessionario.

3. Ogni eventuale opera realizzata sul bene deve essere preliminarmente autorizzata dal Comune; alla scadenza della concessione le opere costruite sul bene e le relative pertinenze di norma restano acquisite gratuitamente al patrimonio, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la riduzione in pristino del bene dato in concessione.

4. Quando il concessionario è un soggetto pubblico o un Ente o un'Associazione che opera senza fini di lucro e l'uso del bene è effettuato per il perseguimento di finalità istituzionali dell'ente, la concessione può essere effettuata a titolo gratuito, fatto salvo il rimborso dei consumi e delle spese accessorie.

5. Nel caso che beni di proprietà Comunale vengano attraversati da elettrodotti, linee telefoniche, acquedotti, fognature e altri simili manufatti di pubblico interesse, sia aerei che interrati, il relativo canone annuo di concessione può essere sostituito da una congrua indennità.

## **TITOLO VI - LOCAZIONI**

### **Art. 21- Locazioni da Terzi di Immobili**

1. Il Comune può assumere in locazione immobili necessari al perseguimento delle proprie finalità istituzionali.

2. La procedura è curata dal Servizio Patrimonio o struttura organizzativa corrispondente tramite preposta Unità Organizzativa.

3. Di norma il contratto di locazione deriva da procedura negoziata previo esperimento di gara ufficiosa preceduta, ove possibile, da indagine di mercato a meno che non si ritenga opportuno, attesa l'importanza od il valore del contratto, ricorrere al pubblico incanto o ad altre forme che garantiscano adeguata pubblicità.

4. Si potrà prescindere dalla gara ufficiosa, considerata la specificità dell'oggetto del contratto, in corrispondenza delle finalità da perseguire.

5. Il canone del bene da locare deve essere valutato nella sua congruità del Dirigente del Servizio Patrimonio o struttura organizzativa corrispondente.

## **Art. 22 - Locazioni a Terzi di Immobili**

1. La locazione di immobili del patrimonio disponibile del Comune ha luogo con le modalità di cui al comma 1 del precedente articolo. La relativa procedura è curata dal Servizio Patrimonio o struttura organizzativa corrispondente.
2. In taluni casi, in considerazione di particolari ragioni di interesse pubblico legate a circostanze oggettive o alle caratteristiche dei contraenti, il contratto di locazione può essere stipulato con soggetto individuato in modo diretto. In questo caso, deve essere data idonea motivazione del mancato ricorso alla procedura concorrenziale.
3. Alla scadenza del contratto di locazione è espressamente escluso il rinnovo tacito. Il contratto sarà rinegoziato con il conduttore purché questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Comunale.
4. I beni indicati nel comma 1 possono essere dati a titolo gratuito in comodato od in uso ad enti pubblici o ad associazioni senza fini di lucro che perseguono finalità statutarie di interesse collettivo e generale.

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 23 - Norme abrogate**

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

### **Art. 24 – Disposizioni di coordinamento**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
  - a) le leggi nazionali e regionali;
  - b) lo Statuto comunale;
  - c) il Regolamento per la disciplina dei contratti;
  - d) il Regolamento di contabilità.

### **Art. 25 - Rinvio dinamico**

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

### **Art. 26 – Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.