



Comune di Valdina

PROVINCIA DI MESSINA

AREA TECNICA E MANUTENTIVA
UFFICIO TECNICO

REGOLAMENTO RELATIVO ALLA
GESTIONE E ALIENAZIONE DEI BENI
DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con delibera di

Indice

PARTE I^

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - *Finalità del regolamento*

Art. 2 - *Destinazione delle entrate*

2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 - *Principi*

Art. 4 - *La valutazione dei beni*

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5 - *Individuazione del soggetto responsabile*

Art. 6 - *Compiti ed attribuzioni del responsabile del procedimento*

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 7 - *Elementi per l'identificazione*

Art. 8 - *Ulteriori elementi*

5. FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 9 - *Individuazione procedura per la scelta del contraente*

6. PROCEDURA DI VENDITA

Art. 10 - *Elementi del bando di gara*

Art. 11 - *Esclusione dalla partecipazione alla gara*

Art. 12 - *L'offerta nell'asta*

Art. 13 - *L'offerta nella trattativa privata*

Art. 14 - *Permuta*

7. LA COMMISSIONE DI GARA

Art. 15 - *Composizione della Commissione di gara*

8. PUBBLICITA' DEGLI ESITI DI GARA

Art. 16 - *Forme di pubblicità*

PARTE II^

LA GESTIONE DEI BENI, LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

1. LA GESTIONE DEI BENI

Art. 17 - *Principi*

Art. 18 - *Attività gestionale*

2. LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 19 - *Principi*

Art. 20 - *Instaurazione del rapporto*

Art. 21 - *Contenuto dello schema di convenzione*

Art. 22 - *Immobili concessi per fini sociali*

Art. 23 - *Il diritto d'insistenza*

Art. 24 - *Occupazione di spazi ed aree pubbliche, allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree e loculi cimiteriali*

3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 25 - *Elementi generali*

Art. 26 - *Alloggi destinati alle famiglie in particolari condizioni di disagio economico-sociale*

Art. 27 - *Locazioni immobili ad uso abitativo*

Art. 28 - *Elementi generali*

Art. 29 - *L'affitto di immobili ad uso diverso da quello abitativo*

Art. 30 - *Rinvio*

Art. 31 - *Coordinamento*

PARTE I[^]

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Finalità del regolamento

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997 n° 127, recepito dalla Regione siciliana con L.R. n° 23/98 riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune di Valdina.

Si considerano tali:

- a) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- b) gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'articolo unico della legge 23 dicembre 1993 n° 560, nonché dalle leggi regionali di settore;
- c) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un servizio pubblico;
- d) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 822, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di sdemanializzazione. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico possono essere alienati previa autorizzazione del Ministero della Pubblica Istruzione.

Art. 2

Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni immobili 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'ATTIVITA'

Art. 3

Principi

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dal Consiglio comunale, con apposito atto deliberativo, contestualmente all'adozione dei bilanci annuale e pluriennale dell'Ente.

Se il programma delle alienazioni viene approvato dal Consiglio comunale in epoca successiva all'approvazione dei bilanci annuale e pluriennale, devono essere contestualmente con esso approvate le relative variazioni di bilancio.

Art. 4

La valutazione dei beni

I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati ai prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale dei singoli immobili.

Per il valore da attribuire agli immobili di E.R.P., si osservano le disposizioni della legge n° 560 del 1993, nonché le eventuali leggi regionali di settore.

Tali valutazioni saranno oggetto di dettagliata relazione dell'Ufficio tecnico del Comune, con firma per la congruità del prezzo da parte del Responsabile Area Tecnica e del Responsabile Ufficio Tecnico.

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5

Individuazione del soggetto responsabile

Il responsabile del procedimento per la vendita dei beni immobili comunali è il dirigente del Settore competente, il quale deve iniziare il procedimento entro 30 giorni dall'esecutività della delibera di C.C. di approvazione del piano.

Art. 6

Compiti ed attribuzioni del responsabile del procedimento

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. Presiede la commissione di gara e stipula il relativo contratto con l'assistenza del Segretario Comunale.

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

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) e di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine saranno indicati negli atti i seguenti dati:

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

Gli ultimi tre punti non vengono ovviamente tenuti in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio del Comune di Valdina 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 procedura per la scelta del contraente

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 immobile si effettua normalmente mediante procedura aperta ad offerte segrete, con il sistema di aggiudicazione in favore del concorrente che avrà offerto la percentuale di aumento maggiore rispetto al prezzo di vendita a base d'asta.

La pubblicazione del bando di gara avviene mediante affissione di avviso all'albo pretorio del Comune, manifesto murale, nonché mediante pubblicazione di avviso sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana.

E' fatto divieto di procedere alla vendita dei beni immobili utilizzando procedure di gara diverse dalla procedura aperta.

Si procede mediante procedura aperta senza pubblicazione del bando soltanto ed esclusivamente nel caso in cui due precedenti esperimenti di procedura aperta siano andati deserti.

6. PROCEDURA DI VENDITA

Art. 10
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, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Nel bando devono essere chiaramente espressi il termine e le modalità per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno e l'ora di scadenza. Il termine suddetto è perentorio. Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
 - 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 il settore ed il nominativo del dirigente responsabile del procedimento, nonché l'eventuale soggetto incaricato, cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

Il bando di gara prescrive l'obbligo della costituzione nelle forme di legge di una cauzione provvisoria per la partecipazione alla gara, pari al 2% del prezzo di vendita posto a base d'asta.

Art. 11

Esclusione dalla partecipazione alla gara

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 fallimentari. Per i soggetti privati si deve 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. 12

L'offerta nell'asta

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.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo.

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 valido quello più conveniente per l'amministrazione.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta, la Commissione di gara procede nel modo seguente:

Esamina preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti e quindi apre le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi.

La procedura da seguire è preventivamente individuata nel bando di gara.

Art. 13

L'offerta nella trattativa privata

La procedura negoziata senza bando nei casi previsti dal precedente art. 9 è svincolata da particolari formalità. Spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.

Art. 14

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, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto risultante da una dettagliata relazione dell'ufficio tecnico del Comune, con firma, per la congruità dei valori, da parte del Responsabile Area Tecnica.

Nel provvedimento del Consiglio comunale che autorizza la permuta viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili 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. 15

Composizione della Commissione di gara

Per la composizione ed il funzionamento della commissione di gara valgono le norme previste dal D. Lgs. 163/06.

8. PUBBLICITA' DEGLI ESITI DI GARA

Art. 16

Forme di pubblicità

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'Ente e sugli altri mezzi di informazione nei quali é stato pubblicato il bando.

L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti partecipanti 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. 17

Principi

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

Art. 18

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.

L'attività gestionale che presuppone:

- il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;
 - l'individuazione del loro stato di conservazione;
- è affidata al Servizio Patrimonio.

2. LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 19 Principi

Il Comune, 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 di carattere generale, delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
- assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Art. 20 Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura a seguito di gara ad evidenza pubblica sulla scorta di capitolato d'oneri che riporti le norme dei regolamenti comunali vigenti e le condizioni relative alla gestione dei beni, allo scopo di assicurare ai cittadini utenti la migliore fruibilità del servizio, nonché la conservazione ed il miglioramento delle condizioni d'uso delle strutture.

Il capitolato d'oneri deve obbligare il concessionario a rispettare le tariffe a carico dell'utenza per la fruizione dei servizi pubblici, stabilite dal Comune.

La procedura aperta deve prevedere il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata in linea di massima sui seguenti elementi:

miglioramento del prezzo a base di gara, ovvero minore percentuale richiesta dal partecipante sulle tariffe per la fruizione del servizio pubblico;

esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto della concessione;

valutazione dei progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Il Comune può procedere all'affidamento in concessione dei beni demaniali e di quelli appartenenti al patrimonio indisponibile, anche a trattativa privata, soltanto ed esclusivamente nel caso in cui due precedenti esperimenti di asta pubblica siano andati deserti.

Art. 21 Contenuto dello schema di convenzione

Nel caso di concessione in gestione a terzi di beni immobili, lo schema di convenzione che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti deve quantomeno contenere:

- a) l'individuazione del bene oggetto di concessione;
- b) le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;
- c) la durata del rapporto;
- d) le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene ed alla manutenzione e custodia;
- e) il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
- f) gli oneri a carico del Comune;
- g) l'importo del canone concessorio ovvero la percentuale dell'importo delle tariffe pubbliche spettante all'aggiudicatario;
- h) la facoltà di recesso unilaterale del Comune dal contratto, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, senza ulteriori formalità e fatte salve le eventuali azioni legali di risarcimento, nel caso in cui il concessionario incorra in inadempienze pregiudizievoli per la migliore fruizione del servizio da parte dell'utenza, ovvero in abusi nella riscossione delle tariffe;
- i) le modalità ed i tempi di aggiornamento del canone a carico del concessionario;

- j) le modalità di risarcimento dei danni a terzi e dei danni provocati al bene immobile ceduto in concessione;
- k) la sottoscrizione di polizza assicurativa per la copertura dei danni verso il Comune e verso i terzi di importo adeguato al valore del bene ceduto in concessione ed al tipo di servizio pubblico garantito dal concessionario.

Art. 22

Immobili concessi per fini sociali

In caso di richieste tendenti ad ottenere la concessione di immobili comunali, inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

- a) la consistenza e la validità dell'intervento che il richiedente é in grado di effettuare sul tessuto sociale della città;
- b) l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- c) il numero di aderenti in sede locale;
- d) la situazione finanziaria dell'ente o dell'associazione richiedente e l'assenza di finalità di lucro.

Il Comune può concedere l'immobile con provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

Con lo stesso provvedimento si stabilisce il corrispettivo a carico del concessionario.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a provvedere alla manutenzione ordinaria ed alla custodia del bene immobile e deve offrire idonee garanzie fidejussorie per il risarcimento di eventuali danni arrecati allo stabile.

La concessione di immobili comunali per fini sociali deve essere a termine e non può comunque superare il quadriennio.

Art. 23

Il diritto d'insistenza

Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, la Giunta Municipale, tenuto conto del fatto che non é ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, é 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 evitare di dovere espletare altra gara;
- c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

Al verificarsi delle condizioni suddette la concessione può essere rinnovata alle stesse condizioni e con le modalità del contratto vigente, previa rivalutazione del canone e stipula di un nuovo contratto.

In ogni caso il precedente concessionario non può pretendere di essere automaticamente riconfermato se altri hanno fatto richiesta di concessione

Art. 24

Occupazione di spazi ed aree pubbliche, allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree e loculi cimiteriali.

La occupazione di spazi ed aree pubbliche é regolata dal vigente regolamento approvato dal Consiglio comunale ed é assoggettata alle relative tariffe ai sensi del decreto legislativo n. 507/93 e successive modifiche ed integrazioni. Sono ugualmente regolati dai vigenti regolamenti comunali

gli allacciamenti alle reti dei servizi idrici e fognari, nonché le concessioni di aree e loculi cimiteriali

3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 25 Elementi generali

La locazione dei beni del patrimonio disponibile é soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978 n° 392 e dell'art. 11 del D.L. 11 luglio 1992 n° 333, convertito nella legge 8 agosto 1992 n° 359.

Il Settore competente effettua periodicamente una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile che risultano sfitti 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.).

Con delibera di Giunta Municipale pertanto si autorizza il responsabile dell'Area alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Nell'ambito degli alloggi di cui alla lettera a) la Giunta Comunale, con lo stesso provvedimento prevede la destinazione di una quota del 50 % degli alloggi, alle esigenze abitative di nuclei familiari in particolari condizioni di disagio economico-sociale.

Art. 26 Alloggi destinati alle famiglie in particolari condizioni di disagio economico-sociale

Per l'assegnazione della quota di alloggi destinata a nuclei familiari in particolari condizioni di disagio economico, si applicano i criteri determinati dall'Assessorato Regionale ai LL.PP., ai fini della locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Con gli stessi criteri si calcola il canone da richiedere ai nuclei familiari che ottengono in locazione uno dei suddetti alloggi.

Art. 27 Locazioni immobili ad uso abitativo

Possono concorrere all'assegnazione in locazione di alloggi dell'Ente, con esclusione di quelli indicati nell'articolo precedente, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana; il cittadino straniero può concorrere all'assegnazione se tale diritto é riconosciuto in condizione di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali. I cittadini di Stati membri della Comunità Europea che risiedono in Italia e vi svolgono attività di lavoro subordinato o autonomo sono equiparati rispettivamente ai lavoratori dipendenti ed ai lavoratori autonomi cittadini italiani.

b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel territorio del Comune;

c) non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio comunale. Si considera non adeguato l'alloggio la cui superficie abitabile sia inferiore a mq. 30 per una persona, mq. 45 per due persone, mq. 55 per tre persone, mq. 65 per quattro persone, mq. 75 per cinque persone, mq. 85 per sei persone ed oltre.

La graduatoria é formulata sulla base dei seguenti criteri:

a) reddito del nucleo familiare:

Per ogni mille euro di reddito annuo inferiore all'importo corrispondente al prodotto di € 0.000,00 per il numero dei componenti il nucleo familiare, punti 1.;

Si tiene conto del reddito conseguito nell'anno precedente quale risulta dal modello 740 o da dichiarazione sostitutiva sottoscritta dall'interessato, fatta salva in quest'ultimo caso la facoltà di procedere all'accertamento della veridicità della dichiarazione.

b) provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale:
punti 5 ;

c) nucleo familiare composto di oltre tre persone: punti 1 per ogni altra persona a carico;
situazione di antigienicità dell'alloggio da certificarsi dall'organo competente
dell'A.U.S.L.: punti 5.

Il canone di locazione degli alloggi di cui al presente articolo é determinato dall'Ufficio tecnico del Comune sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi analoghe caratteristiche.

Art. 28 **Elementi generali**

Il dirigente, ogniqualvolta vi sia la disponibilità di alloggi, emana, apposito bando contenente i requisiti che devono possedere gli aspiranti ed i criteri di attribuzione del punteggio.

Il bando é pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per una durata minima di 30 giorni ed allo stesso é data ampia diffusione mediante manifesti murali.

Il responsabile di Area, costituisce apposita commissione per l'esame delle domande e la formazione della graduatoria, composta: .

dal dirigente del Settore competente del Comune, che ne assume la presidenza;

dal Responsabile Area Tecnica del Comune;

da un funzionario del Settore Servizi Sociali del Comune.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono svolte da un impiegato del Settore competente designato dal Presidente della Commissione.

Art. 29 **L'affitto di immobili ad uso diverso da quello abitativo**

Qualora il Comune abbia disponibilità di beni immobili da locare per finalità diverse da quelle abitative questi possono essere locati a terzi per attività industriali, commerciali, artigianali, professionali o turistiche.

Il responsabile del Settore competente adotta apposito bando indicante analiticamente i dati dell'immobile da locare, nonché il canone a base d'asta, il cui valore sarà determinato su parere dal Responsabile Area tecnica dell'U.T.C., sulla base del valore di mercato per locali equivalenti o similari esistenti nella stessa zona.

Il bando è pubblicato all'Albo pretorio del Comune per una durata minima di trenta giorni ed allo stesso è data ampia diffusione mediante manifesti murali.

La Commissione di gara è costituita secondo le indicazioni contenute nel precedente articolo 15 del presente Regolamento.

L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta in aumento più vantaggiosa per l'amministrazione sul canone a base d'asta. Si provvederà alla locazione anche in presenza di una sola offerta.

La locazione sarà disposta secondo i seguenti criteri riportati nel bando di gara:

- la durata della locazione non può essere inferiore ad anni sei o ad anni nove se adibita ad attività alberghiera, a meno che l'attività da esercitarsi per sua natura abbia carattere transitorio;
- il conduttore può recedere dal contratto anche prima della scadenza qualora ricorrano gravi motivi;
- il contratto di locazione, in deroga al principio generale, può essere rinnovato tacitamente salvo disdetta secondo le norme in vigore;
- il conduttore non può cedere il contratto di locazione a terzi senza il consenso del locatore a condizione che venga contestualmente ceduta o locata l'azienda;
- gli aumenti del canone di locazione per gli anni successivi al primo biennio saranno richiesti, come per legge, nel limite massimo del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo;

- nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile locato, il conduttore ha il diritto di prelazione per l'acquisto.

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

Art. 30

Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione e gestione degli immobili di proprietà degli Enti locali.

Art. 31

Coordinamento

Laddove incompatibili con quelle del regolamento dei contratti le disposizioni di cui al presente regolamento sono, limitatamente alla specifica materia della alienazione e gestione dei beni del patrimonio immobiliare, prevalenti o sostitutive di esse.

Valdina

Il Dirigente Area Tecnica
Dott. Loredana Torella