

ALLEGATO "A"
alla Deliberazione Commissariale
n.° 4/C del 18/3/2019



LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI



*Regolamento
per la disciplina del regime
di gestione e di alienazione
del Patrimonio Immobiliare*

e

INDICE

TITOLO I°

PRINCIPI GENERALI E CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

	<i>Pag.</i>
<i>Art. 1 – Principi generali</i>	4
<i>Art. 2 – Ambito di applicazione</i>	4
<i>Art. 3 – Classificazione del patrimonio</i>	4
<i>Art. 4 – Beni soggetti a regime di demanio</i>	5
<i>Art. 5 – Beni patrimoniali indisponibili</i>	5
<i>Art. 6 – Beni patrimoniali disponibili</i>	5
<i>Art. 7 – Individuazione dei beni da alienare o valorizzare</i>	5

TITOLO II°

GESTIONE DEI BENI IMMOBILI

	<i>Pag.</i>
<i>Art. 8 – Concessione a terzi del patrimonio immobiliare</i>	6
<i>Art. 9 – Determinazione dei canoni di concessione e di locazione</i>	11
<i>Art. 10 – Scelta del contraente</i>	11
<i>Art. 11 – Rapporti con i Comuni per l'utilizzo dei beni immobili</i>	11
<i>Art. 12 -- Cauzione</i>	12



TITOLO III°

VENDITA DI IMMOBILI

	<i>Pag.</i>
<i>Art. 13 – Alienazioni e deroghe</i>	13
<i>Art. 14 – Programmazione delle alienazioni</i>	13
<i>Art. 15 – Stime</i>	13
<i>Art. 16 – Forme di gara</i>	14
<i>Art. 17 – Offerte di acquisto pre- gara</i>	14
<i>Art. 18 – Scelta del contraente</i>	15
<i>Art. 19 – Contratto</i>	16
<i>Art. 20 – Permute</i>	16

TITOLO IV°

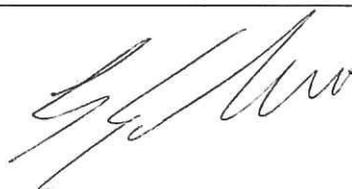
ALIENAZIONE DI RELITTI STRADALI E RUDERI

	<i>Pag.</i>
<i>Art. 21 – Individuazione del relitto</i>	17
<i>Art. 22 – Stime</i>	17
<i>Art. 23 – Scelta del contraente</i>	17

TITOLO V°

DISPOSIZIONI FINALI

	<i>Pag.</i>
<i>Art. 24 – Norma di rinvio</i>	18
<i>Art. 25 – Entrata in vigore del regolamento</i>	18



TITOLO I°

PRINCIPI GENERALI E CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Articolo 1

(Principi generali)

1. La gestione dei beni immobili a qualsiasi titolo appartenenti al Libero Consorzio Comunale di Trapani (di seguito detto *Libero Consorzio* o *Ente*) è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve essere riconosciuta priorità alla salvaguardia ed al miglioramento dei beni patrimoniali attraverso attività finalizzate a prevenire il degrado dei beni medesimi, nonché l'effettuazione di interventi miranti a mantenerli adeguati agli scopi cui sono destinati.
2. Gli immobili di proprietà del Libero Consorzio verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente: in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
3. Dei beni ricompresi nel patrimonio disponibile viene fatto uso prioritariamente finalizzato a far conseguire all'Ente un vantaggio economico.
4. I beni trasferiti a titolo gratuito al Libero Consorzio in forza di norme speciali, statali e regionali, sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto, si applicano le norme del presente Regolamento.

Articolo 2

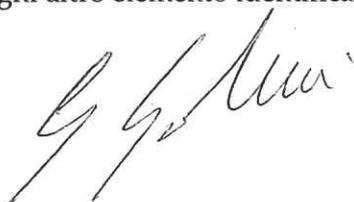
(Ambito di applicazione)

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi ed in attuazione dello Statuto, il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione (ivi comprese le procedure per l'affidamento in concessione o in locazione, ovvero per la vendita) dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Libero Consorzio Comunale di Trapani.

Articolo 3

(Classificazione del patrimonio)

1. I beni immobili di cui è proprietario il Libero Consorzio Comunale di Trapani sono classificati in base alla vigente normativa in:
 - a. beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
 - b. beni patrimoniali indisponibili;
 - c. beni patrimoniali disponibili.
2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni, ed ogni altro elemento identificativo nell'inventario del Libero Consorzio.



Articolo 4

(Beni soggetti a regime di demanio)

1. I beni dell'Ente soggetti al regime del demanio pubblico sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tali beni valgono le disposizioni di cui agli artt. 822, 823, 824 e 1145 del Codice Civile e delle speciali norme che li riguardano.
2. Per i cosiddetti "beni di interesse storico ed artistico", si rinvia alla specifica normativa vigente in materia ed in particolare alla Legge del 30/12/2004 n° 311, art. 1 commi 303 e 304, ove si stabilisce espressamente che tali beni possono essere dati in concessione a soggetti privati che si impegnano a restaurarli ed a renderli fruibili da parte della collettività, con possibilità di detrarre le spese per i lavori dal canone di concessione.

Articolo 5

(Beni patrimoniali indisponibili)

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Libero Consorzio i beni non soggetti a regime di demanio, destinati comunque ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, almeno fino a quando permanga tale destinazione.
2. Tali beni, esclusivamente per il perseguimento della predetta destinazione, possono essere concessi a terzi in base al Codice Civile ed alle norme specifiche che regolano tali concessioni.
3. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atto di concessione amministrativa.

Articolo 6

(Beni patrimoniali disponibili)

1. I beni disponibili sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico o in quella dei beni indisponibili e, pertanto, non sono destinati ai fini istituzionali propri del Libero Consorzio.
2. Tali beni possono quindi, in base al Codice Civile mediante contratti, essere concessi in locazione a terzi ed anche alienati, nel rispetto delle procedure previste dal presente Regolamento.

Articolo 7

(Individuazione dei beni da alienare o valorizzare)

1. I beni da alienare o da valorizzare sono individuati dal Consiglio Consortile, nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio di previsione, con indicazione sulla base e nei limiti della documentazione esistente, dei singoli beni immobili ricadenti nel



territorio di competenza, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, giusta la disposizione di cui all'art. 58 della Legge n° 133/08.

TITOLO II°

GESTIONE DEI BENI IMMOBILI

Articolo 8

(Concessione a terzi del patrimonio immobiliare)

1. I beni del patrimonio disponibile di cui all'*art. 6* del presente Regolamento, non destinati ai fini istituzionali del Libero Consorzio e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, possono essere concessi in locazione a terzi mediante contratti di diritto privato, come regolati dal Codice Civile. La concessione è, di norma, effettuata con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);

2. I beni del patrimonio indisponibile di cui all'*art. 5* del presente Regolamento, destinati ai fini istituzionali del Libero Consorzio ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile, sono concessi a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. L'utilizzazione, concernendo beni finalizzati ad attività istituzionali, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa riguardante attività, interventi e servizi istituzionali conseguibili direttamente od attraverso l'affidamento a terzi, previa determinazione del canone da richiedere.

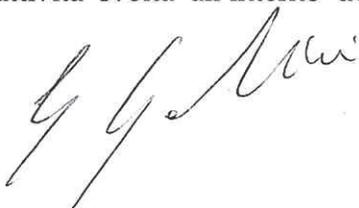
2.1 Tipi di concessioni

Le concessioni di cui al presente Regolamento possono essere:

- Occasionali
- Ricorrenti
- Continuative

1 - Sono occasionali le concessioni che non superano i sette giorni e che consentono di svolgere riunioni, seminari o manifestazioni varie: culturali, ricreative o di tempo libero. Possono rientrare in tale casistica le concessioni a privati anche per iniziative aperte al pubblico. La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata con almeno 10 giorni di anticipo. Eventuali richieste pervenute oltre i limiti previsti, saranno valutate dal Servizio competente sulla base dei tempi tecnici per l'istruzione della pratica.

2 - Sono ricorrenti le concessioni che consentono di utilizzare i locali per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, di norma non superiore a 3 mesi, dopodiché l'istanza va ripresentata. Per situazioni in cui l'attività svolta all'interno degli spazi concessi supera i tre mesi e non può essere



frazionata in periodi inferiori senza creare disservizi, previa richiesta motivata, il Dirigente del Servizio competente può autorizzare concessioni superiori a tale periodo.

3 - Sono continuative le concessioni che consentono di utilizzare i locali in forma continuativa per uso di interesse rilevante per la collettività. Dette concessioni sono rilasciabili di norma per un periodo di tempo non superiore ai 2 anni.

Il Dirigente competente può, ricorrendone le condizioni, autorizzare motivatamente concessioni per una durata superiore a tale periodo, nei casi in cui:

- a) Il concessionario si impegni ad eseguire opere di manutenzione straordinaria in conto canone, il cui costo non può essere ammortizzato in due anni;
- b) L'attività svolta all'interno dei locali dati in concessione necessiti, per potersi esplicare, di un orizzonte temporale superiore a quello di cui al comma 3 del presente punto 2.1.

2.2 Concessione di beni immobili

L'Ente può concedere in uso a soggetti terzi tutti i beni immobili di proprietà consortile, di cui agli inventari appositi, e comunque nella propria disponibilità ed in possesso di tutti i requisiti di legge circa l'agibilità.

Tra gli spazi ed i locali che questo Ente può mettere a disposizione nel limite dei posti massimi rispettivamente consentiti per legge, vanno specificamente individuati e regolamentati:

LOCALI E SPAZI DA UTILIZZARE	ATTIVITA' CONSENTITE
SALA "LI MULI" Via Garibaldi n. 87 -Trapani	Riunioni, convegni, corsi, esposizioni, eventi culturali, etc.
EX SALA GIUNTA Piazza Vittorio Veneto n. 2 - Trapani	Riunioni, intrattenimenti, etc.
SALA CONSIGLIO Piazza Vittorio Veneto n. 2 - Trapani	Convegni, riunioni, corsi vari, etc.

La Giunta potrà, con proprio atto, aggiornare il suesposto elenco con l'inserimento o eliminazione di locali o spazi.

Tutti gli spazi ed i locali di cui sopra possono essere concessi in uso alle Istituzioni scolastiche, alle Organizzazioni sindacali, ad Enti locali, Enti Religiosi, Associazioni, Ordini professionali, movimenti, partiti politici, gruppi, circoli e privati nel rispetto del principio di imparzialità dell'azione amministrativa.

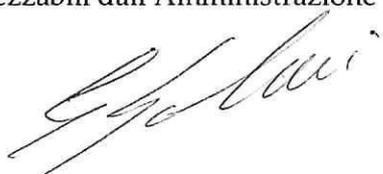
In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- Beni concessi per finalità lucrative;
- Beni concessi per finalità non lucrative.

2.3 Priorità nell'utilizzo dei locali

L'Amministrazione si riserva di stabilire l'utilizzo dei beni di proprietà dell'Ente, in relazione alle seguenti priorità:

- Attività istituzionali proprie dell'Ente o delle sue società partecipate
- Trasferimento di assegnazioni a nuova sede per necessità dell'Ente
- Attività istituzionali dei Comuni appartenenti al Libero Consorzio
- Attività patrocinate dall'Ente
- Attività con finalità ritenute apprezzabili dall'Amministrazione



2.4 Procedura per l'assegnazione dei locali

La domanda delle concessioni di qualsiasi tipo deve essere inoltrata al Servizio competente per la gestione del patrimonio consortile in via informatica o cartacea sulla base di apposito modulo.

La richiesta deve contenere:

- Gli elementi identificativi del soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio provinciale) che si assume la responsabilità civile e penale dell'utilizzo dell'immobile;
- Le generalità e il recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
- L'eventuale iscrizione all'Albo delle Libere Forme Associative;
- Copia dello statuto o dell'atto costitutivo in vigore;
- Il giorno, periodo di tempo e immobile (o porzione di esso) per il quale si fa richiesta, indicando l'accettazione di alternative eventualmente disponibili;
- Una dichiarazione del/i richiedente/i circa lo scopo dell'utilizzo del locale;
- L'impegno di:
 - a) Utilizzare gli spazi concessi per le finalità ed i tempi richiesti, con divieto tassativo di effettuare iniziative contrarie alla legge, al buon costume o all'ordine pubblico;
 - b) L'impegno di restituire le chiavi dei locali entro il giorno lavorativo immediatamente successivo al loro utilizzo, ove non sia necessario avvalersi di personale dell'Amministrazione concedente;
 - c) Osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dalla concessione e munirsi, ove previsto, a propria cura e spese, di licenze ed autorizzazioni;
 - d) Garantire la conservazione ed il buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature in esso contenute, assumendosi l'obbligo di risarcire all'Ente eventuali danni;
 - e) Restituire tutto ciò che ha formato oggetto della concessione in uso, alla scadenza della medesima, allo stato originario e libero da persone o cose;
 - f) Garantire la riconsegna nello stato di conservazione in cui l'ambiente è stato concesso;
 - g) Esonerare espressamente l'Ente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere;
 - h) Assumersi la responsabilità di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o cose, che accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione;
 - i) Assumersi, qualora ricorrano le condizioni, ogni onere e responsabilità legata alla figura del "datore di lavoro" ex D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.
- Il richiedente dovrà ottenere e produrre, a propria cura e spese, qualora necessari, eventuali permessi/nulla osta/autorizzazioni rilasciati dalle competenti autorità.
- I locali verranno assegnati in ordine cronologico di presentazione della domanda, fatte salve le necessità dell'Ente o delle attività patrociniate, assicurando parità di trattamento fra tutti i soggetti richiedenti. Nel caso di richieste multiple per i locali prescelti coincidenti per data di protocollazione, si procederà seguendo la priorità di cui al punto 2.3. Eventuale lettera o provvedimento di diniego dovrà essere



comunicato per iscritto con almeno 5 giorni di preavviso dal responsabile del procedimento e contenere le motivazioni. Eventuali casi di rinuncia o spostamenti di data, rispetto all'iniziale richiesta, devono essere comunicati al responsabile del procedimento almeno 48 ore prima della data prevista per l'utilizzo, salvi i casi di comprovata urgenza. Nel qual caso, la sala resasi disponibile sarà assegnata ad altri soggetti già richiedenti, con la priorità di cui al punto 2.3.

- Il Libero Consorzio si riserva la più ampia facoltà di revocare – fino a ventiquattro ore prima della data prevista per l'uso richiesto - la concessione per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere ad alcun titolo.

2.5 Criteri generali di concessione

La concessione occasionale o ricorrente esclude in ogni caso la possibilità di fissare la sede dell'Associazione presso il locale concesso e di lasciarvi in deposito materiali e suppellettili della medesima.

2.6 Canone

Il canone relativo alle concessioni occasionali e ricorrenti è definito in sede di approvazione del Piano Tariffario Annuale, ed è comprensivo di spese di gestione, riscaldamento, elettricità, acqua, pulizia ed IVA, se ed in quanto dovuta, costi del personale per l'apertura e chiusura etc. Esso è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Tale importo sarà versato anticipatamente alla tesoreria consortile e copia del pagamento effettuato dovrà essere esibita al ritiro della concessione.

2.6.1 In caso di sfioramento dell'orario concordato, ammissibile solo nel caso in cui il locale concesso non sia già prenotato per il periodo successivo, scatterà la tariffazione oraria appositamente definita nel sopradetto Piano Tariffario;

2.6.2 Prima dell'utilizzo dei locali in modo occasionale, il concessionario dovrà dimostrare il versamento del relativo importo all'Ente consortile indicando nella causale il locale di cui intende fruire. Per gli utilizzi di tipo ricorrente, potranno essere concessi frazionamenti anticipati del pagamento rapportati a periodi limitati, almeno mensili;

2.6.3 E' prevista una riduzione dell'importo dovuto per uso temporaneo a favore di:

- Soggetti iscritti all'Albo delle Libere Forme associative;
- Associazioni provatamente *onlus* (anche se non iscritte all'Albo citato);
- Amministrazioni pubbliche.

Tale tariffa è a titolo di rimborso per spese di riscaldamento, luce, pulizia e altri oneri gestionali.

2.6.4 L'utilizzo delle sale è a titolo gratuito per:

- Lo svolgimento delle attività istituzionali, collegate al mandato amministrativo, promosse dagli organi politici elettivi dell'Ente consortile;
- Riunioni dei dipendenti dell'Ente a carattere sindacale;
- Riunioni di organi consultivi istituzionali;
- Progetti promossi dall'Ente consortile;

2.7 Violazione degli obblighi da parte del concessionario e sanzioni.

Nel caso di danni accidentali ai beni consortili, essi dovranno essere immediatamente segnalati (entro le 24 ore) e resterà a carico del concessionario l'obbligo di provvedere al



rimborso delle spese occorrenti a risarcire il danno.

2.7.1 In presenza di danni provocati da vandalismo, incuria, etc. comunque riconducibili all'onere di sorveglianza dei locali affidati, si applicheranno le norme previste ai precedenti commi, restando l'obbligo a carico del concessionario di provvedere al risarcimento dei danni.

2.7.2 In caso di occupazione occasionale o ricorrente, laddove il concessionario non abbia rispettato gli impegni assunti, il Servizio competente per la gestione del patrimonio consortile può escluderlo da ulteriori concessioni per un periodo non superiore a mesi 6. In caso di recidiva, il Dirigente competente valuterà l'esclusione, per un determinato tempo che riterrà opportuno, del soggetto inadempiente da ulteriori concessioni di locali.

2.8 Ferma restando la competenza dell'Organo esecutivo nella determinazione delle tariffe, i provvedimenti di concessione sono disposti dal Responsabile del Servizio competente per linea funzionale assegnata.

2.9 L'accesso per visite turistiche presso alcuni ambienti e spazi è consentito previo pagamento di un biglietto d'ingresso, secondo le tariffe che vengono annualmente stabilite dall'Organo esecutivo con apposito atto deliberativo.

2.10 L'Ente Consortile può prevedere nella fruizione dei beni immobili di sua proprietà, nel rispetto della destinazione d'uso, attività e servizi aggiuntivi a pagamento la cui quantificazione, fruizione, modalità di fornitura e durata vengono stabiliti e regolamentati in fase di approvazione del Piano Tariffario.

3. Lavori in conto affitto

Trattasi di casi di concessioni/locazioni in cui:

- prima dell'inizio del procedimento, ovvero nel corso della durata dello stesso, vengono contrattualmente previsti, a carico dell'assegnatario, lavori di manutenzione straordinaria ed interventi relativi alle opere essenziali al funzionamento minimo dei locali;
- l'assegnatario proponga all'Amministrazione di eseguire a propria cura e spese interventi di migliorie al bene affidatogli.

Il Dirigente competente, ravvisato l'interesse pubblico ed economico dell'intervento manutentivo può, mediante propria determinazione, autorizzare tali interventi a condizione che:

- a) sia presentato un preventivo di spesa analitico, approvato dall'Ufficio Tecnico dell'Ente;
- b) la somma complessiva dei lavori in conto affitto, riconosciuti o previamente autorizzati da questo Ente dovrà essere decurtata dal canone dovuto per l'anno in corso e non potrà di norma superare l'ammontare di questo.

Qualora i canoni dovuti, fino alla scadenza del contratto, non siano sufficienti a coprire le spese preventivate per gli interventi che si rilevassero sopravvenutamente necessari e fossero da eseguirsi a cura del concessionario/locatario, quest'ultimo può esercitare il diritto alla risoluzione anticipata del contratto.

4. In caso di concessione continuativa, il concessionario, successivamente alla presa in possesso dell'immobile, dovrà provvedere ad effettuare la voltura a proprio nome di tutte le utenze (luce, acqua, gas, etc). Qualora ciò non fosse tecnicamente possibile (es. nel caso di presenza di più concessionari), il concessionario - previa prestazione di idonea cauzione -



dovrà annualmente rimborsare l'Ente dell'importo corrispondente alle rispettive fatturazioni da parte dei fornitori delle suddette somministrazioni, che sarà quantificato sulla base delle corrispondenti quote millesimali.

Articolo 9

(Determinazione dei canoni di concessione e di locazione)

1. Il canone ordinario di concessione dei beni patrimoniali indisponibili è determinato, di norma sulla base dei valori medi di mercato per beni di caratteristiche analoghe siti nei Comuni del Libero Consorzio Comunale desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, disponibile al momento della concessione, ed è stabilito con apposita relazione tecnica effettuata dall'ufficio competente dell'Amministrazione (o altro organo tecnico equipollente) ed è adeguato automaticamente ed annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
2. I canoni ordinari locativi da applicarsi al patrimonio disponibile sono determinati, di norma sulla base dei valori medi di mercato per beni di caratteristiche analoghe siti nei Comuni del Libero Consorzio Comunale desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, disponibile al momento della concessione, ed è stabilito con apposita relazione tecnica effettuata dall'ufficio competente dell'Amministrazione (o altro organo tecnico equipollente), anch'esso adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT.

Articolo 10

(Scelta del contraente)

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio del Consorzio, per le procedure di cui al presente titolo, si procede alla scelta del contraente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.
2. Si può tuttavia eccezionalmente procedere a trattativa privata, quando:
 - è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
 - un soggetto, in atto concessionario di un bene immobile di proprietà del Libero Consorzio, chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione, ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo, ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati;
 - un soggetto inoltra al servizio competente per la gestione del patrimonio la richiesta di concessione occasionale o ricorrente di locali o parti di essi che verranno assegnati in ordine cronologico di presentazione della domanda.

Articolo 11

(Rapporti con i Comuni per l'utilizzo dei beni immobili)

Il LCC nell'ambito di accordi di programma o altri accordi ex 15 L. n. 241/1990 finalizzati alla prestazione di servizi di interesse pubblico e/o di carattere istituzionale,



e/o strumentale alla realizzazione di finalità istituzionali, può concedere ai Comuni del territorio provinciale i propri beni immobili, previa deliberazione, prevedendo un canone. Tenuto conto della classificazione dei beni immobili si avranno le seguenti forme di concessione:

- I beni patrimoniali disponibili possono essere concessi per la loro valorizzazione a titolo oneroso mediante contratto di diritto privato;
- I beni patrimoniali indisponibili possono essere ceduti a titolo oneroso mediante un contratto di diritto pubblico : la concessione amministrativa che è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, e senza necessità di congruo preavviso.

In entrambi i casi, per l'utilizzo dei beni patrimoniali, il Servizio competente per linea funzionale assegnata, dovrà determinare un canone di affitto o di concessione nel rispetto dell'art.9 del presente regolamento. A scomputo, totale o parziale, del canone dovuto per l'utilizzo del bene, il locatario o il concessionario può obbligarsi a realizzare lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione del bene concesso, ovvero eseguire a propria cura e spese interventi di migliorie al bene affidatogli con le modalità e le garanzie stabilite dal LCC, con conseguenze acquisizione delle opere realizzate al patrimonio dell'Ente senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

Il LCC concedente verifica con l'ausilio del competente Ufficio Tecnico la effettiva e regolare realizzazione dei lavori oggetto di scomputo e, in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte, procede al recupero, anche coattivo, delle somme dovute.

La durata del contratto, salvo quanto disposto dalla legge, è di durata comunque non eccedente i trenta (30) anni, ma può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegna ad eseguire anche gli interventi di manutenzione straordinaria, il recupero e/o al restauro degli immobili.

I contratti non si rinnovano mai tacitamente e in ogni caso il rinnovo deve essere formalizzato con un nuovo contratto.

Articolo 12 *(Cauzione)*

1. L'atto di concessione (concessioni ricorrenti e continuative, locazione, affitto e comodato) deve prevedere, a garanzia del puntuale rispetto, da parte del concessionario, degli obblighi contenuti, la prestazione di una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione e sarà interamente restituita dopo l'utilizzo, previo sopralluogo a cura del Servizio competente per linea funzionale assegnata, salvo il riscontro di eventuali danni da accertare nel verbale di riconsegna.
2. L'eventuale esenzione dalla presentazione della garanzia, deve essere adeguatamente motivata.



TITOLO III°

VENDITA DI IMMOBILI

Articolo 13

(Alienazioni e deroghe)

1. Con le disposizioni del presente Regolamento, il Consorzio 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. Il presente Regolamento sostituisce, per le procedure in esso contemplate, tutte le norme eventualmente contrastanti che fossero contenute in altri regolamenti dell'Ente.
2. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n° 127, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Libero Consorzio, adottate in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n° 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n° 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, devono essere precedute da apposita deliberazione del Consiglio Consortile, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Le disposizioni di cui al presente titolo non si applicano agli Enti Pubblici per i quali - fermo restando quanto viene regolamentato dal successivo art. 15 circa la valutazione - si legittima la vendita diretta del bene, sulla base della dimostrazione del prevalente interesse pubblico, altresì prevedendo negli avvisi un diritto di prelazione in loro favore, specie a beneficio dei Comuni appartenenti al Libero Consorzio.

Articolo 14

(Programmazione delle alienazioni)

1. La programmazione delle alienazioni dei beni immobili avviene di norma con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, ovvero con apposito atto deliberativo consiliare che ha ad oggetto specifici piani di dismissione immobiliare.
2. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi della legislazione vigente in materia.

Articolo 15

(Stime)

1. La valutazione dei beni del patrimonio immobiliare del Libero Consorzio e l'aggiornamento dei relativi atti, nonché l'eventuale stima connessa alla compravendita di beni immobiliari sarà eseguita da personale tecnico interno all'Ente con adeguata qualifica.



La determinazione del più probabile valore di mercato del bene deve essere resa con apposita perizia tecnica, seguendo metodi e procedure previste dalla disciplina estimativa. Solo in casi eccezionali e per comprovate difficoltà e complessità del bene oggetto di stima, si potrà per la valutazione ricorrere all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

2. Il prezzo di stima come sopra determinato è posto a base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non sia possibile effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma.

Articolo 16
(Forme di gara)

1. I contraenti vengono individuati, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure stabilite dalla legge, dallo statuto e dai regolamenti vigenti in materia.
2. Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata, da esperirsi in seduta pubblica, nei seguenti casi:
 - a. quando l'immobile da vendere ha un valore di stima inferiore al limite fissato dalla legge per il ricorso a trattativa privata;
 - b. qualora l'asta pubblica sia andata deserta: in questi casi resta salva la possibilità del Dirigente di dare adeguata pubblicità alla vendita per individuare i soggetti interessati ovvero di avvalersi dell'opera di un mediatore;
 - c. qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzia l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - d. quando un'offerta, presentata prima della gara, superi di oltre il 30% il valore di stima;
 - e. nei casi di permuta di cui alla disciplina del successivo art. 20.

Articolo 17
(Offerte di acquisto pre-gara)

1. Qualora un soggetto voglia presentare un'offerta per l'acquisto di un bene immobile di proprietà del Libero Consorzio e di cui sia stata decisa la vendita dagli organi competenti, può farlo, attenendosi alle norme del presente articolo, anche prima che sia pubblicato il bando di gara.
2. Le offerte dovranno essere consegnate a mano al Libero Consorzio Comunale di Trapani – Posta in Entrata e dovranno essere sottoscritte in originale dal soggetto offerente o dal legale rappresentante (con allegata fotocopia del documento di identità); dell'avvenuta consegna verrà rilasciata apposita ricevuta.
3. Le offerte così presentate, per essere considerate valide, dovranno contenere le clausole indicate nel presente articolo e dovranno essere accompagnate dalla ricevuta del versamento presso la tesoreria consortile della cauzione, pari al 10 % del prezzo indicato in sede di programmazione annuale.



4. L'indicazione del prezzo offerto deve essere invece contenuta in busta chiusa e sigillata; l'offerta non deve contenere nessun riferimento al prezzo offerto; la busta con l'indicazione del prezzo offerto non verrà aperta se non successivamente all'apertura dei plichi contenenti le offerte della gara che il Libero Consorzio bandirà per la vendita dell'immobile.
5. Qualora la gara andasse deserta, ovvero nel caso in cui l'offerta presentata in gara fosse inferiore all'offerta pre-gara, il bene verrà aggiudicato definitivamente all'offerente pre-gara. Nel caso in cui non risultino offerte pre-gara, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo *art. 18*.
6. Qualora, a seguito della gara, sia presentata un'offerta più alta dell'offerta pre-gara, l'immobile sarà offerto in prelazione all'offerente pre-gara per il nuovo prezzo. L'offerente potrà esercitare il diritto di prelazione entro 10 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione da parte del Libero Consorzio. Nel caso di più offerte presentate prima della gara, il diritto di prelazione di cui sopra spetterà al miglior offerente pre-gara ed in caso di mancato esercizio o di rifiuto da parte di quest'ultimo, il diritto di prelazione spetterà al soggetto che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore, e così via in ordine decrescente, con le stesse modalità di cui sopra. Individuata la migliore offerta pre-gara prima di procedere all'aggiudicazione è necessario espletare il diritto di prelazione di cui al seguente *art. 18*.
7. Il soggetto che presenta un'offerta prima della gara, in caso di aggiudicazione definitiva deve dimostrare di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge in generale per contrattare con la pubblica amministrazione ed in particolare dei requisiti previsti dal bando di gara.
8. In caso di inadempimento da parte dell'offerente la cauzione versata sarà introitata dal Libero Consorzio, ferma restando la richiesta di ulteriori e maggiori danni.
9. Non sono ammesse offerte inferiori o pari al prezzo a base di gara. Nel caso di esperimento del 2° tentativo di cui al comma 4° dell'*art. 18*, non sono ammesse offerte di importo inferiore al 40% del valore di stima.
10. Il termine sino alla scadenza del quale l'offerta dovrà ritenersi valida è indicato dall'offerente a sua discrezione e il Libero Consorzio riterrà conseguentemente valida ed impegnativa detta offerta sino allo spirare di detto termine.
11. In caso di offerte pre-gara di pari importo e superiori alla migliore offerta di gara si procederà mediante convocazione dei soggetti offerenti il medesimo importo in seduta pubblica, procedendo a pubblico incanto tra gli stessi partecipanti con il rilancio minimo dell'1% della somma proposta. L'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente.
12. L'Ente, in sede di indizione della gara pubblica, si riserva la facoltà di accorpare l'immobile per cui è stata presentata l'offerta pre-gara con altri plessi immobiliari al fine di formare uno o più lotti.

Articolo 18
(Scelta del contraente)

1. Ai fini delle alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Libero Consorzio Comunale di Trapani, si procede alla scelta del contraente mediante procedure di



gara ai sensi della normativa vigente in materia.

2. Si riconosce, in favore dei Comuni appartenenti al Libero Consorzio - sui beni da alienare appartenente al patrimonio dell'Ente e ricadenti nei rispettivi territori un diritto di prelazione e l'immobile è offerto all'avente diritto al prezzo di aggiudicazione individuato a seguito dell'espletamento della gara. In tal caso, l'aggiudicazione rimane provvisoria per sessanta (60) giorni per l'esercizio del diritto di prelazione. Qualora nei termini prescritti non sia esercitato il diritto di prelazione, si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva.
3. L'importo posto a base per la gara è il valore di stima determinato secondo quanto previsto al comma 1. dell'*art. 15*.
4. Qualora per la procedura di gara non venga presentata nessuna offerta e non risultino offerte pre-gara, si procederà con successivo avviso adottando il criterio delle offerte al ribasso fino al 40% del valore di stima e l'aggiudicazione avverrà in favore del soggetto che avrà offerto il minor ribasso percentuale.

Articolo 19

(Contratto)

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipula di apposito contratto, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile.
2. Le spese contrattuali, ivi comprese le imposte, sono a carico dell'acquirente.
3. La sistemazione catastale e la documentazione relativa alla regolarità urbanistica del bene sono a carico dell'acquirente.

Articolo 20

(Permute)

1. L'Amministrazione, quando concorrano speciali circostanze di convenienza e di utilità generale ovvero di pubblico interesse può, previa deliberazione, permutare mediante trattativa privata con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. Nella suddetta ipotesi, devono essere evidenziati nell'atto autorizzativo i motivi particolari ed eccezionali a base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui.
3. La permuta degli immobili potrà eventualmente avvenire anche con conguaglio in denaro.
4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'*art. 15* del presente regolamento.



TITOLO IV°

ALIENAZIONE DI RELITTI STRADALI E RUDERI

Articolo 21

(Individuazione del relitto)

1. Tra i beni disponibili del patrimonio dell'Ente, una particolare tipologia è rappresentata dai cosiddetti "relitti stradali", ossia quelle porzioni di strada o di terreno, non utilizzate o inutilizzabili a seguito di variazioni di itinerario, variante alle strade esistenti, per costruzione di nuove strade, etc., non costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 285/92.

Articolo 22

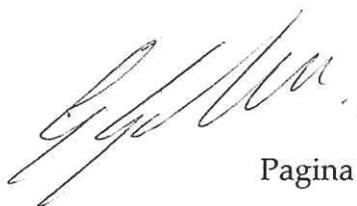
(Stime)

1. Ai fini della valutazione tecnico-estimativa dei relitti stradali si rimanda all'art. 15 del Titolo III.

Articolo 23

(Scelta del contraente)

1. Ai fini dell'alienazione dei beni di cui all'art. 21 del presente titolo, si procede alla scelta del contraente mediante invio ai proprietari dei terreni confinanti al bene da alienare di comunicazione di vendita, contenente il prezzo di stima. Tali destinatari, entro il termine di giorni 30 dalla ricezione della comunicazione, dovranno manifestare formale adesione all'acquisto al prezzo proposto.
2. Qualora più proprietari confinanti dovessero aderire, si procederà con il sistema della trattativa privata da esperirsi in seduta pubblica, mediante convocazione dei soggetti interessati e procedendo a pubblico incanto tra gli stessi partecipanti, con il rilancio percentuale minimo del 10% sul prezzo di stima già offerto. L'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente.
3. La medesima procedura di cui al superiore comma 2. si applica per i ruderi il cui valore di stima è inferiore ad € 40.000,00.
4. E' istituito un diritto di prelazione in favore degli Enti Pubblici e in particolare per i Comuni appartenenti al Libero Consorzio.



TITOLO V°

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 24

(Norma di rinvio)

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si fa riferimento alle norme che disciplinano la materia, se ed in quanto compatibili, fatto salvo il regime di deroghe previste dal regolamento stesso.

Articolo 25

(Entrata in vigore del regolamento)

1. Il presente Regolamento, dopo l'esecutività della Deliberazione del Consiglio Consortile che ne disporrà l'approvazione, sarà ripubblicato all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi e diverrà obbligatorio il quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione, a norma dell'art. 10 delle disposizioni sulla legge in generale contenute nel Codice Civile.
2. Il Regolamento stesso sarà pubblicato nel sito istituzionale del Libero Consorzio e sarà rimesso in copia agli uffici investiti di specifiche competenze.
3. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento, ogni altra disposizione regolamentare in materia in contrasto con essa è da considerarsi abrogata.

