



COMUNE DI TERZO DI AQUILEIA

Provincia di Udine

via Due Giugno, 22 – 33050 C.F. 81001610302 P.Iva 005224150307

tel 0431/371127 fax 0431/379284

Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Terzo di Aquileia

(approvato con delibera CC n....⁹ del ~~11~~¹¹/02/2021)

Sommario

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI	4
Art.1 - Ambito di applicazione e principi generali	4
Art.2 - Classificazione del patrimonio.....	4
TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI.....	4
Art.3 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili.....	4
Art.4 - Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili	5
Art.5 - Atto di concessione	5
Art.6 - Determinazione del canone di concessione.....	5
Art.7 - Determinazione del canone ricognitorio di concessione	6
Art.8 - Garanzie.....	7
Art.9 - Durata della concessione	7
Art.10- Rinnovo.....	7
Art.11 - Decadenza e revoca.....	7
Art.12 - Diritto di recesso	8
Art.13 - Obblighi del concessionario	8
Art.14 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente	9
Art.15 - Concessioni temporanee e/occasionali.....	9
TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI.....	9
Art.16 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili.....	9
Art.17 - Determinazione del canone di locazione	10
Art.18 - Durata del contratto di locazione e degli altri contratti.....	10
Art.19 – Rinnovo e proroga del contratto	10
Art.20 - Risoluzione e recesso del contratto	11
Art.21- Comodato	11
Art.22 – Garanzie.....	11
TITOLO IV - SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO.....	11
Art.23 – Scelta del contraente.....	11
Art.24 – Stipula dell'atto.....	12
TITOLO VI - VENDITA DI IMMOBILI	12
Art. 25 - Programmazione delle alienazioni	12
Art. 26 - Stime.....	12

Art. 27 - Forme di gara.....	13
Art.28 – Pubblicità del bando	13
Art. 29 – Offerte di acquisto previste dal bando	13
Art. 30 – Svolgimento della gara	13
Art. 31 - Verbale	14
Art. 32 - Aggiudicazione.....	14
Art. 33 - Trattativa privata	14
Art. 34 - Contratto	15
Art. 35 - Prezzo	15
TITOLO VII - NORME TRANSITORIE.....	15
Art. 36 - Disciplina dei rapporti in corso.....	15

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art.1 - Ambito di applicazione e principi generali

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali 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 Comune di Terzo di Aquileia a qualsiasi uso destinati, nel rispetto dei seguenti principi:

a. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di sussidiarietà, economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.

b. Gli immobili di proprietà comunale verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente;

c. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica dell'Ente.

Art.2 - Classificazione del patrimonio

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in base alla vigente normativa in:

a. beni soggetti al regime giuridico del demanio;

b. beni patrimoniali indisponibili;

c. beni patrimoniali disponibili.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal Servizio Finanziario. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento deliberativo di carattere ricognitorio dell'Amministrazione Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

Art.3 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione.

2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- garantire la redditività dei beni;
- assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

4. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

5. Dal presente regolamento è esclusa la gestione degli impianti sportivi privi di rilevanza economica, questa gestione deve essere invece ricondotta alla categoria degli "appalti di servizi" da aggiudicare secondo le previsioni di legge.

Art.4 - Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

1. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'articolo precedente non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Art.5 - Atto di concessione

1. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:

- l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- gli obblighi del concessionario come definiti **dall'art.14** del presente Regolamento;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone o corrispettivo e i termini di pagamento; la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, fatto salvo quanto specificato al successivo **art.7**
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico

2. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito) sono a carico del concessionario.

Art.6 - Determinazione del canone di concessione

1. Il canone di concessione è di regola commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal

Settore tecnico e gestione del territorio sulla base di un'apposita valutazione tecnica che tenga conto dei seguenti criteri:

- valore immobiliare del bene da assegnare;

- parametri di redditività dei beni commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale / concessorio ed alle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro.

2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art.7 - Determinazione del canone ricognitorio di concessione

1. In deroga a quanto disposto all'**art.6**, a fronte di specifici scopi sociali, di rilevanza pubblica conseguenti a funzioni di cui il comune è titolare e da lui esercitate in forma diretta o indiretta, i beni potranno essere concessi dietro pagamento di un mero canone ricognitorio di concessione.

2. Gli immobili da destinarsi a dette finalità sociali saranno individuati preventivamente dalla Giunta Comunale con possibilità di una riduzione da un minimo del 20% (venti per 100) ad un massimo del 70% (settanta per cento) rispetto al canone di mercato per le seguenti categorie di soggetti:

a. Enti Pubblici

b. Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;

c. Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario depositato dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;

d. Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale e senza fini di lucro.

3. La riduzione del canone, per i soggetti di cui al precedente comma, viene demandata alla Giunta Comunale, che può disporre la concessione del medesimo bene anche a favore di una pluralità di soggetti contemporaneamente.

4. In caso di applicazione di un canone ricognitorio di concessione rimangono a carico del concessionario i costi correlati di manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze e gli oneri fiscali (art.3 DPR 380/01).

5. Le agevolazioni del presente articolo non si applicano a partiti di gruppi politici e organizzazioni sindacali.

6. Il concessionario previa autorizzazione della Giunta Comunale può effettuare manutenzione e migliorie senza nulla pretendere e sollevando l'amministrazione da ogni responsabilità per danni a cose o persone.

Art.8 - Garanzie

1. L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi anche economici contenuti, la prestazione di una cauzione stabilita nella misura del 10% del canone annuale. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

2. A fronte di specifici scopi sociali la Giunta Comunale, con provvedimento motivato, può concedere l'esenzione dalla presentazione della garanzia.

Art.9 - Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di 5 anni e non superiore a 9 anni, salva diversa disposizione di legge.

Art.10- Rinnovo

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.

2. Le concessioni possono essere rinnovate in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:

a. del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;

b. dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;

c. della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile;

3. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.

Art.11 - Decadenza e revoca

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:

a. mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;

b. riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida comunicata da parte dell'Amministrazione a mezzo pec o raccomandata AR in assenza di pec;

- c. mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- e. danneggiamento dei beni e mancato rispetto delle norme igienico sanitarie;
- f. attività in contrasto con le finalità per cui è stato concesso il bene;
- g. sopravvenuta incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

2. È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo all'Amministrazione senza che per tale fatto il Concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

3. L'amministrazione può disporre la revoca della concessione assegnata qualora ritenga di riorganizzare il patrimonio immobiliare e i beni da destinare alle finalità sociali.

Art.12 - Diritto di recesso

1. È data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

Art.13 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a. il pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b. il pagamento delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- c. il pagamento delle utenze;
- d. il pagamento delle spese di gestione;
- e. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni e responsabilità civile per l'intera durata della concessione e dovrà essere trasmesso al Comune prima della stipula del contratto;
- f. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- g. il divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.
- h. il pieno rispetto di quanto previsto dal presente regolamento.

2. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.

Art.14 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

1. Il Comune si riserva in qualsiasi momento di effettuare eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi previo avviso al concessionario.

2. il concessionario è tenuto a far accedere i rappresentanti del comune per le finalità del comma 1

Art.15 - Concessioni temporanee e/occasionali

1. Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili ad eccezione del suolo pubblico per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.

2. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base delle tariffe vigenti per la Tassa di Occupazione degli Spazi pubblici e ridotto al 50%.

3. In ogni altro caso, si applica il canone come sopra determinato senza riduzione alcuna.

4. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente dal Comune e previa corresponsione della relativa tassa.

5. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.

6. In ogni caso deve essere presentata idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.

7. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art.16 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile. Per quanto riguarda il contratto di comodato si rinvia espressamente all'**art.21** del presente regolamento.

2. L'Amministrazione, per mezzo del Settore tecnico e gestione del territorio, effettua ogni anno entro il mese di aprile una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne l'utilizzazione e comunque la corretta gestione secondo i principi generali contenuti nell'**art.1** del presente regolamento.

Art.17 - Determinazione del canone di locazione

1. Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici del Settore tecnico e gestione del territorio. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

2. Per l'individuazione dei principi e delle ipotesi in cui il canone può essere ridotto, si rinvia espressamente a quanto stabilito all'**art.7** del presente regolamento.

Art.18 - Durata del contratto di locazione e degli altri contratti

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune, salvo quanto disposto dalla legge, è di norma minimo 6 anni.

2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene, il quale si impegna al recupero e alla ristrutturazione del medesimo.

Art.19 – Rinnovo e proroga del contratto

1. I contratti di cui al presente regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge.

2. I contratti possono eventualmente essere rinnovati per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del soggetto locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;

- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;

- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

3. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

4. Alla scadenza del contratto e nelle more del completamento delle procedure di affidamento, è consentita la facoltà di una proroga tecnica dei rapporti in essere, per periodi limitati.

Art.20 - Risoluzione e recesso del contratto

- 1.** L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o del diverso contratto stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
- 2.** Gli uffici del Settore tecnico e gestione del territorio dispongono gli accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
- 3.** Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie che siano state preventivamente autorizzate.

Art.21- Comodato

- 1.** Ove sussista il pubblico interesse e nel rispetto dei principi generali dell'art.1, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali disponibili di proprietà comunale possono essere concessi in comodato ad Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, i quali non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità.
- 2.** L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.
- 3.** In ogni caso sono posti a carico della parte comodataria tutti gli oneri di ordinaria manutenzione e quelli relativi alle utenze.

Art.22 – Garanzie

- 1.** A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è di norma prevista la prestazione di una cauzione, pari a due mensilità.
- 2.** In caso di comodato l'importo della cauzione sarà determinato di volta in volta dalla Giunta Comunale.

TITOLO IV - SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO

Art.23 – Scelta del contraente

- 1.** Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale Terzo di Aquileia si procede alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.
- 2.** Si può tuttavia procedere a trattativa privata, quando:
 - è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;

- qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;

- qualora il canone della concessione e/o locazione sia esiguo e comunque non l'importo non superi i 10.000 euro (calcolato sull'intero periodo);

- un soggetto, già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune di Terzo di Aquileia, chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile in una delle seguenti ipotesi:

- il nuovo bene costituisca 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.

3. Non vige l'obbligo dell'uso di piattaforme elettroniche.

Art.24 – Stipula dell'atto

1. Per quanto riguarda la stipula dell'atto di concessione e degli altri contratti si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento dei Contratti vigente.

TITOLO VI - VENDITA DI IMMOBILI

Art. 25 - Programmazione delle alienazioni

1. La programmazione delle alienazioni dei beni immobili avviene di norma con la delibera di approvazione del bilancio di previsione ovvero in apposito piano di alienazione, che individua ai sensi delle disposizioni vigenti le aree ed i fabbricati che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione possono venire autorizzate anche operazioni immobiliari con le quali vengono gestiti diritti reali ovvero disposti utilizzi dei beni comunali rientranti nelle competenze dell'organo consiliare.

2. Il Consiglio Comunale può, in corso di esercizio e con apposito provvedimento, autorizzare l'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nella deliberazione di cui al **comma 1**.

Art. 26 - Stime

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato da tecnici comunali, mediante perizia di stima. Per la stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, in casi di assenza di professionalità interne.

2. Il prezzo di stima è posto a base per la gara.

Art. 27 - Forme di gara

- 1.** I contraenti vengono individuati, di norma, mediante asta pubblica secondo le modalità previste dagli articoli 73 lettera c) e 76, 2° comma del R.D. 23 maggio 1924, n.827, e sue modifiche ed integrazioni, per mezzo di offerte segrete in aumento o alla pari rispetto al prezzo a base d'asta.
- 2.** Qualora la prima asta pubblica vada deserta, si procederà per incanti successivi con riduzione del prezzo a base di asta in misura del 10% con il limite massimo di riduzione del prezzo, dalla prima asta, del 30%;
- 3.** Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della procedura negoziata nei seguenti casi:
 - a.** quando l'immobile da vendere ha un valore di stima inferiore a 10.000 euro previa manifestazione di interesse;
 - b.** qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto (es. immobile intercluso);
 - c.** quando l'urgenza della vendita sia tale da non consentire l'esperimento della gara;
 - d.** speciali circostanze di interesse pubblico o di utilità generale lo richiedano;

Art.28 – Pubblicità del bando

- 1.** La vendita viene pubblicizzata con le modalità ritenute più opportune in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita.
- 2.** Allo stesso modo si procede a pubblicizzare l'esito della gara o della trattativa privata.

Art. 29 – Offerte di acquisto previste dal bando

- 1.** Gli offerenti dovranno prestare cauzione nella misura e con le modalità previste nel bando e di norma non inferiore al 5% del prezzo di stima.
- 2.** Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente competente.
- 3.** Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Art. 30 – Svolgimento della gara

- 1.** Le gare si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando.
- 2.** Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
- 3.** La gara è presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnica con l'assistenza di due testimoni.

4. Il responsabile nomina un segretario verbalizzante.

Art. 31 - Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del presidente della gara.

2. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'aggiudicazione.

Art. 32 - Aggiudicazione

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica, con propria determinazione, compiute le verifiche ritenute opportune e necessarie, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, ivi compresi, ove necessari, i documenti relativi all'aggiornamento catastale ed alla regolarità urbanistica del bene.

2. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, il Responsabile può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.

3. In caso di decadenza dall'aggiudicazione l'amministrazione introita la cauzione, con riserva di richiedere ulteriori danni, e contestualmente restituisce la parte di prezzo che è stata versata.

4. In caso di decadenza, il Responsabile, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.

5. In tale ultimo caso, il Responsabile, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.

6. Il tutto salvo quanto previsto dal bando di gara.

Art. 33 - Trattativa privata

1. La trattativa, ove ammessa, si svolge con i soggetti interessati in seduta non pubblica nei seguenti casi:

a. qualora nei casi previsti dall'art. 27 c. 3 lett. a) la manifestazione d'interesse sia andata deserta;

b. qualora l'asta pubblica sia andata deserta e abbia raggiunto il limite massimo previsto dall'art. 27 c. 2, previsto del 30%, e le condizioni di mercato non consentano di riproporre nuova asta, sempre nei limiti di quanto previsto dall'art. 27 c. 2;

c. qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto (es. un unico confinante);

2. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo articolo.

Art. 34 - Contratto

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

Art. 35 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto, salva diversa previsione in sede di bando.
2. In ogni caso l'aggiudicatario deve versare il 20% del prezzo prima dell'aggiudicazione.
3. Il bando può prevedere adeguate forme di pagamento rateale, con iscrizione dell'ipoteca legale. Non è concessa la vendita "con riscatto".

TITOLO VII - NORME TRANSITORIE

Art. 36 - Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Fatto salvo quanto previsto al successivo [comma 5](#), gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.
3. Qualora i contratti in essere non abbiano scadenza la loro scadenza viene automaticamente fissata allo scadere del sesto anno dall'entrata in vigore del presente regolamento.
4. Le disposizioni relative alla determinazione del canone di concessione e di locazione si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data non siano stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione; il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti e' subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi con la corresponsione del dieci per cento del canone determinato in base ai valori di mercato dell'immobile e ferme rimanendo acquisite alle casse comunali le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.
5. Per contratti e atti perfezionati si intendono quelli sottoscritti da ambedue le parti.