

Comune di Misano Adriatico
Provincia di Rimini



**REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE**

Regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 20/11/2025

Indice generale

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE.....	1
Sezione I – Disposizioni generali.....	3
Art. 1 - Finalità.....	3
Art. 2 – Ambito di applicazione.....	3
Art. 3 – Beni alienabili.....	3
Art. 6 - Prelazione.....	4
Art. 7 - Stipulazione del contratto.....	4
Art. 8 - Pagamento del prezzo.....	5
Sezione II - Procedure di alienazione.....	5
Art. 9 - Procedure di vendita.....	5
Art. 10 - Asta pubblica.....	5
Art. 11 - Svolgimento della gara.....	6
Art. 12 - Trattativa privata.....	7
Art. 13 - Svolgimento della gara informale.....	7
Art. 14 - Pubblicità.....	7
Art. 15 - Trattativa privata diretta.....	8
Art. 16 - Svolgimento della trattativa.....	8
Art. 17 – Procedure deserte e rideterminazione della base d’asta.....	9
Art. 18 - Permuta.....	9
Art. 19 - Valori di permuta.....	10
PARTE II – ALTRE FORME DI VALORIZZAZIONE.....	10
Sezione I – Previsioni comuni.....	10
Art. 20 – Beni valorizzabili.....	10
Art. 21 – Determinazione del valore.....	11
Sezione II – Forme di valorizzazione.....	11
Art. 22 – Locazione e affitto.....	11
Art. 23 – Comodato gratuito.....	12
Art. 24 – Concessione di aree e beni immobili.....	13
Art. 25 – Diritto di superficie.....	14
Art. 26 – Servitù.....	15
Art. 27 – Altre forme di valorizzazione e diritti reali.....	15
Sezione III - Disposizioni finali.....	15
Art. 28 - Spese contrattuali e tutela dei dati personali.....	15
Art. 29 – L’Ufficiale rogante e repertorio.....	16
Art. 30 - Entrata in vigore del Regolamento.....	16
Art. 31 - Rinvio dinamico.....	16

Sezione I – Disposizioni generali

Art. 1 - Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15.05.1997 n. 127, le procedure di valorizzazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Misano Adriatico nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, in un quadro di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa e nell'interesse pubblico.

2. Le finalità del presente regolamento sono:

- a) Ottimizzare la gestione del patrimonio comunale;
- b) Garantire la trasparenza e l'efficienza nelle procedure di valorizzazione;
- c) Promuovere lo sviluppo economico e sociale del territorio.

3. Sono escluse dalla disciplina del presente Regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, le cessioni effettuate a titolo di conferimento di capitale ex art. 2342 Cod. Civ., nonché le vendite soggette a normativa specifica.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica a tutti i beni immobili di proprietà del Comune, sia demaniali che patrimoniali disponibili e indisponibili, fatte salve le specifiche disposizioni di legge.

PARTE I – ALIENAZIONI

Art. 3 – Beni alienabili

1. Sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente, in quanto in proprietà.

2. Sono alienabili, altresì, i beni immobili nel possesso ininterrotto e incontestato dell'Ente e rispetto ai quali non vi è titolo di terzi alla proprietà.

3. I beni demaniali e quelli patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente Regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

4. Per i beni appartenenti al patrimonio storico, artistico e culturale devono essere osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 4 - Individuazione dei beni

1. I beni immobili da alienare sono indicati nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni allegato al Documento Unico di Programmazione e delle poste relative si tiene conto nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale.

2. L'inserimento dei beni nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ne determina la classificazione quali beni del patrimonio disponibile e costituisce autorizzazione da parte dell'organo consiliare all'avvio del procedimento di valorizzazione.

3. Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati nei documenti di cui al comma 1, previa specifica deliberazione del Consiglio comunale di variazione degli stessi.

4. Le previsioni del presente regolamento sono applicabili, ove compatibili, anche in relazione alle strade comunali o vicinali, fatta salva la possibilità di intervenire sulle stesse con procedimenti e modalità specifiche in relazione alla normativa applicabile e alla natura di tali beni.

Art. 5 – Stima del valore dei beni

1. Il valore base di vendita dell'immobile è stabilito dalla Giunta Comunale con atto approvativo di perizia valutativa di un tecnico allo scopo incaricato o con atto approvativo di perizia valutativa di un tecnico comunale o con proprio atto debitamente motivato.

2. Il valore dei beni può essere altresì stabilito, unicamente per l'individuazione della base d'asta di procedure aperte alla generalità degli offerenti, attraverso l'analogia a beni simili rispetto ai quali si siano effettuate precedenti stime valutative ovvero, per i terreni, mediante riferimento ai valori agricoli medi (VAM) più recenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

3. È altresì ammessa la valutazione da parte del Consiglio comunale o della Giunta comunale del valore (es. euro per mq o per tipologia di bene) di fattispecie di beni standard (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: frustoli di terreno non aventi potenzialità edificatoria; posti auto ecc.) direttamente nella deliberazione che prevede la valorizzazione del bene.

4. Per gli esperimenti di vendita si applicano le procedure di cui alla sezione II del presente regolamento.

Art. 6 - Prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nell'avviso di gara e l'aggiudicazione dovrà essere notificata all'interessato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Il diritto di prelazione non è esercitabile in ipotesi di gara deserta. In tal caso si applica quanto indicato all'art. 17.

Art. 7 - Stipulazione del contratto

1. La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto, nelle forme di legge.

2. Il contratto deve essere stipulato, di regola, entro 90 giorni dalla data di adozione della determinazione di approvazione dei risultati della procedura da parte del Funzionario competente.

3. Il vincolo contrattuale derivante dalla partecipazione alle procedure di cui alla Sez. II si instaura:
a) per quanto riguarda l'Amministrazione alienante, con l'assunzione del provvedimento di aggiudicazione a valle delle necessarie verifiche, nelle ipotesi di gara, ovvero del

provvedimento di conclusione della procedura in ipotesi di trattativa diretta; fatte salve le verifiche in relazione alle cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
b) per quanto riguarda l'acquirente, con la trasmissione dell'offerta.

Art. 8 - Pagamento del prezzo

1. I termini e le modalità del pagamento del prezzo sono indicati nel bando ovvero nell'avviso di gara.
2. Di norma prima della stipulazione del contratto l'acquirente deve versare l'intero corrispettivo della vendita attraverso il sistema PagoPA o altro sistema di versamento.
3. L'eventuale deposito cauzionale effettuato, se previsto nel bando o avviso, a garanzia dell'offerta, se costituito in numerario, può essere computato in acconto sul prezzo.

Sezione II - Procedure di alienazione

Art. 9 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede, con le procedure di cui agli articoli seguenti, mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata;
 - c) trattativa privata diretta.

Art. 10 - Asta pubblica

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento si effettua di norma mediante asta pubblica - da effettuarsi nel rispetto dei principi di cui alle disposizioni del R.D. n. 827/1924 e successive modificazioni conformate alla realtà ordinamentale dell'Ente comunale - da esperirsi sulla base di apposito avviso approvato dal Responsabile del settore competente e in base alle indicazioni fornite dal Consiglio comunale - nel quale devono essere contenute le seguenti indicazioni:
 - descrizione del bene;
 - destinazione urbanistica dello stesso;
 - modalità di presentazione delle offerte;
 - ammontare del deposito cauzionale, se previsto;
 - prezzo a base d'asta;
 - condizioni generali di vendita;
 - termini e modalità di pagamento.
2. Nell'avviso viene specificato se l'offerta possa o non possa essere presentata per procura e per persona da nominare.
3. Nel caso di ammissione di offerte per procura e anche per persona da nominare, la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.
4. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

5. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare, non più tardi dei 15 giorni successivi al provvedimento di aggiudicazione la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà contestualmente, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, accettare la dichiarazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali come vero e unico aggiudicatario.

6. In ogni caso l'offerente per persona da nominare rimarrà garante solidale della medesima fino alla sottoscrizione del titolo di acquisto.

7. L'asta si tiene col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso. Il funzionario responsabile, all'interno del provvedimento di approvazione della documentazione d'asta può, fornendone le motivazioni, prevedere che l'aggiudicazione possa essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti da R. D. n. 827/1924, in quanto compatibili.

8. L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo, che comunque dovrà essere in aumento rispetto al prezzo a base d'asta; in caso di parità si procede nella medesima adunanza ad una licitazione, per offerte segrete o per rilancio verbale secondo quanto stabilito nel bando/avviso d'asta, fra i soli partecipanti che hanno presentato la medesima offerta; ove non siano presenti coloro che hanno presentato le offerte uguali, o se presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede per sorteggio.

9. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta.

Art. 11 - Svolgimento della gara

1. Le offerte, racchiuse in piego sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, devono pervenire all'Amministrazione procedente con le modalità e nei termini perentori stabiliti nel bando di gara.

Per le offerte non pervenute o pervenute in ritardo non sono ammessi reclami.

Per la presentazione delle offerte a mezzo postale fa fede unicamente la data di arrivo al protocollo comunale.

2. La valutazione delle offerte avviene a cura di una Commissione, costituita da un numero dispari di componenti e dei cui lavori viene dato atto in apposito verbale redatto a cura di apposito segretario verbalizzante. Il ruolo di Presidente è svolto da un funzionario, anche coincidente con il Responsabile del procedimento, e da personale in possesso delle adeguate competenze nonché in condizione di assenza di qualsivoglia causa di incompatibilità secondo la normativa vigente tempo per tempo.

3. Nel giorno fissato per l'esperimento della gara la Commissione all'uopo costituita provvede in seduta pubblica:

- ad escludere le offerte che non indicano aumenti ovvero non contengono le garanzie e la documentazione richiesta a pena di esclusione;

- a valutare le offerte ammesse e formulare una graduatoria delle stesse.

4. Dei lavori della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve essere trasmesso al Funzionario competente per l'adozione, entro 30 giorni, del provvedimento di aggiudicazione.

5. Il termine suindicato rimane sospeso per il tempo necessario all'eventuale esercizio del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 6.

6. La presentazione delle offerte, ove previsto nel bando d'asta, potrà avvenire anche a mezzo PEC, con modalità che tutelino la segretezza dell'offerta, quale a titolo d'esempio l'invio di una cartella compressa protetta da password, con la password stessa trasmessa successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle offerte.

Art. 12 - Trattativa privata

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante trattativa privata, previo esperimento di gara informale, nei seguenti casi:

- a) quando l'immobile posto in vendita non ecceda il valore di € 100.000,00 e l'interesse all'acquisto del medesimo, per ragioni o circostanze particolari (ubicazione, consistenza, condizioni giuridiche o fattuali), non sia riconducibile ad un vasto mercato;
- b) quando l'immobile posto in vendita sia destinato, ai sensi dello strumento urbanistico vigente, ad usi particolari e specifici, tali che siano chiaramente individuabili gli eventuali concorrenti;
- c) quando a seguito di una proposta di trattativa privata diretta emergano interessi ulteriori che indichino l'esistenza di una possibile competizione per l'acquisto.

2. La trattativa privata consente la partecipazione di un insieme ridotto di offerenti, identificati sulla base di condizioni predeterminate e trasparenti, debitamente motivate.

Art. 13 - Svolgimento della gara informale

1. La gara informale, esperita sulla base di apposito avviso approvato dal Responsabile del settore competente in coerenza agli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale, si tiene col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base dell'immobile. L'Amministrazione, con atto motivato, può prevedere che l'aggiudicazione possa essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti da R. D. n. 827/1924, in quanto compatibili.

2. Le offerte pervenute vengono valutate, nel giorno fissato per l'esperimento di gara, dalla Commissione all'uopo costituita, la quale procede in seduta pubblica.

3. Dei lavori della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve essere trasmesso al Funzionario competente per l'adozione, entro 30 giorni, del provvedimento di aggiudicazione.

4. Se non diversamente previsto nell'avviso di gara, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai precedenti artt. 10 e 11.

Art. 14 - Pubblicità

1. Sia nel caso di alienazione mediante asta pubblica che nel caso di alienazione previo esperimento di gara informale, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. In relazione alle procedure di vendita adottate, si individuano le seguenti forme di pubblicità:

Asta pubblica

- a) pubblicazione dell'avviso, per almeno 15 giorni, agli albi pretori del Comune di Misano Adriatico, della Provincia di Rimini e dei Comuni di quest'ultima, unitamente alla pubblicazione sul sito web del Comune di Misano Adriatico;
- b) inserzione per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale, qualora l'importo a base d'asta sia pari o superiore a € 1.000.000,00.
- c) pubblicazione per estratto oltreché nei modi di cui alla lett. a) e b), sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana qualora l'importo a base d'asta sia pari o superiore a € 2.000.000,00.

Laddove sia ritenuto utile e opportuno, l'Amministrazione potrà valutare l'affissione di cartelli o manifesti sul o accanto al bene posto in vendita ovvero sul territorio comunale o di ubicazione dell'immobile.

Gara informale

Si applica quanto sopra indicato, salvo che l'individuazione dei possibili interessati possa essere compiuta a priori, e si proceda pertanto con una lettera d'invito.

I termini di cui al punto precedente possono, per questa tipologia, essere ridotti a 7 giorni in caso di comprovata e motivata urgenza.

Art. 15 - Trattativa privata diretta

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante trattativa diretta:

- a) nei confronti di enti pubblici o società di gestione dei servizi pubblici partecipate dal Comune di Misano Adriatico, se ha ad oggetto immobili funzionali all'esercizio dei rispettivi compiti ed attività;
- b) nei confronti di quanti possiedono edifici o terreni confinanti con la proprietà pubblica, se ha ad oggetto frustoli di terreno che non si prestino da soli ad utilizzazione edilizia (quali relitti stradali, aree residue dall'esecuzione di un piano particolareggiato o dalla realizzazione di un'opera pubblica);
- c) qualora ricorrano circostanze eccezionali, adeguatamente specificate e motivate, tali da far ritenere non opportuno o conveniente il ricorso alle procedure di gara. Fanno parte di tali circostanze, in senso esemplificativo e non esaustivo, quei casi in cui sulle aree insistano impianti realizzati da privati aventi una funzione pubblica (es. impianti di radiotelefonica, impianti o condutture energetiche, strutture di servizio a finalità istituzionale di enti pubblici ecc.) e per i quali esiste un precedente titolo di occupazione, di cui venga valutato opportuno il mantenimento.

2. La trattativa diretta è altresì ammessa qualora l'asta pubblica o la gara informale siano andate deserte, prima dell'intervento del meccanismo di rideterminazione del prezzo a base d'asta di cui all'art. 17.

Art. 16 - Svolgimento della trattativa

1. La procedura di vendita per trattativa diretta, nei casi di cui al comma 1 del precedente articolo, viene condotta dal funzionario incaricato in linea con gli indirizzi espressi negli atti di programmazione; la vendita del bene non potrà comunque essere effettuata ad un prezzo inferiore a quello di mercato, sulla base dei meccanismi di determinazione del prezzo di cui all'art. 5.

2. La procedura di vendita per trattativa diretta, nei casi di cui al comma 2 del precedente articolo, viene avviata, e condotta dal funzionario già precedentemente incaricato per l'asta o la gara, nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'atto o avviso che informa della gara deserta; decorso tale termine si applica quanto previsto all'articolo successivo.

3. L'esito della trattativa viene approvato con atto del funzionario competente e dello stesso viene data adeguata pubblicità nei modi previsti dalla legge.

4. L'offerta che determina l'avvio della procedura di trattativa diretta dovrà essere corredata dalla comunicazione di disinteresse, raccolta a cura dell'offerente, degli eventuali vicini confinanti

ovvero, laddove il numero degli stessi sia considerato dagli uffici tale da comportare un onere sproporzionato per l'offerente, vedrà l'affissione all'albo pretorio online e sul sito web comunale, oltre che sul lotto di terreno mediante apposita cartellonistica, per almeno 15 giorni, di un avviso volto all'eventuale raccolta di ulteriori interessi all'area oggetto di offerta. In quest'ultimo caso laddove, nel termine predetto, non dovessero pervenire ulteriori manifestazioni d'interesse, si procederà con le attività conseguenti.

5. Laddove, in base a quanto indicato al comma precedente, dovessero pervenire ulteriori manifestazioni d'interesse e non ostino condizioni di fatto o di diritto che suggeriscano la trattativa diretta con un unico soggetto, le stesse dovranno essere valutate in relazione alla loro ammissibilità nell'ambito dell'esistenza di un interesse compatibile con lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

6. In caso la valutazione di cui al comma 5 sia in senso positivo, la procedura viene ricondotta automaticamente al caso della trattativa privata tra i soggetti interessati, e si applicano le previsioni di cui agli articoli precedenti.

7. Nell'ambito della valutazione di cui al comma 5 sono da considerarsi condizioni che possono consentire la trattativa diretta senza pubblicazione di pubblico avviso, in senso indicativo e non esaustivo: l'esistenza di condizioni di permuta aventi pubblico interesse; la presenza di situazioni di fatto che rendano improcedibile l'acquisto da parte di terzi diversi; la pre-esistenza di servitù di fatto, la valutazione dell'esistenza delle condizioni per l'avvio di una causa per usucapione, la presenza di impianti così come indicata nel comma 1, lettera c), ultimo periodo del precedente articolo ecc.

Art. 17 – Procedure deserte e rideterminazione della base d'asta

1. La procedura di vendita per asta pubblica o trattativa privata, terminata con esito di gara deserta, potrà vedere la rideterminazione del prezzo con una riduzione automatica della base di gara non superiore al 20%. In caso di ulteriore gara deserta si potrà applicare una riduzione complessiva dalla prima base d'asta comunque non superiore al 40%.

2. L'applicazione del meccanismo di cui al presente articolo deve essere prevista o nei documenti programmatori in materia di valorizzazione del patrimonio ovvero in altro atto dell'organo competente.

Art. 18 - Permuta

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante contratto di permuta:

a) quando i beni da alienare, per la loro modesta estensione e la loro collocazione logistica, non rivestano carattere di pubblico interesse e non risultino appetibili che da un soggetto determinato (es. frustoli di terreno confinanti);

b) quando i beni da acquisire siano strumentali alla realizzazione di un'opera pubblica e ricorrano ragioni di urgenza o di convenienza tali da sconsigliare il ricorso alle procedure espropriative (es.: compatibilità con i termini imposti per il finanziamento dei lavori; congruità del corrispettivo rispetto ai valori di esproprio; maggiore funzionalità del modello negoziale, in luogo del modello autoritativo, al soddisfacimento dell'interesse pubblico);

c) quando i beni da alienare non siano più idonei, per condizioni giuridiche o fattuali, agli usi istituzionali e si renda necessario acquisirne altri da destinare a tali usi.

2. La permuta è altresì ammessa quando l'acquisizione di un determinato bene, benché funzionale alle scelte politiche in materia di programmazione dell'assetto territoriale, non sia riconducibile sotto gli schemi delle procedure espropriative, in quanto non ancora traducibile in una progettazione certa e definitiva.

3. Sussistendone le condizioni, anche ai sensi della normativa in materia di lavori e contratti pubblici, è ammessa la permuta tra beni e opere nella forma della cessione di immobili in cambio di opere.

4. L'operazione di permuta di cui al punto precedente è possibile sia laddove l'opera sia realizzata dal privato che dall'Amministrazione comunale, in cambio di un bene. In entrambi i casi il valore delle opere deve essere attestato in apposita relazione tecnico-estimativa redatta dall'Ufficio tecnico comunale. È ammessa l'eventuale conguaglio in denaro, secondo quanto indicato al comma 1 del successivo articolo.

5. La legittimazione a realizzare l'opera da parte del privato o dell'Ente su terreno della controparte può fondarsi sulle forme di disponibilità del bene altrui previste dal presente regolamento e dalle norme vigenti tempo per tempo.

Art. 19 - Valori di permuta

1. Fatta salva la necessità di apposita perizia estimativa per la determinazione dei valori di permuta, l'eventuale conguaglio in denaro, necessario a pareggiare la differenza di valore tra gli immobili reciprocamente trasferiti, non può essere prevalente al valore del bene cui si accompagna, ma può rappresentare solo un elemento secondario e accessorio a quest'ultimo.

2. Per quanto riguarda la permuta relativa ad opere realizzate, da cedere da parte di una delle parti all'altra nell'ambito delle previsioni dell'ultimo comma dell'articolo precedente, la valutazione avviene sulla base di quanto lì indicato.

PARTE II – ALTRE FORME DI VALORIZZAZIONE

Sezione I – Previsioni comuni

Art. 20 – Beni valorizzabili

1. Secondo le forme proprie della loro natura giuridica, possono essere valorizzati nelle diverse forme consentite dall'ordinamento tutti i beni del demanio, del patrimonio indisponibile e disponibile dell'Ente.

2. Ove consentito dai titoli di disponibilità possono essere altresì valorizzati quei beni, di proprietà di terzi, ad ogni titolo acquisiti in disponibilità o uso dall'Amministrazione.

3. In relazione ai beni di cui al comma 2 l'Amministrazione può valorizzare unicamente beni destinati a finalità istituzionali e aventi un effettivo riscontro dal punto di vista dell'interesse pubblico.

Art. 21 – Determinazione del valore

1. Indipendentemente dalla forma della valorizzazione, l'Amministrazione dovrà individuare il valore economico del bene, con l'eccezione dell'affidamento in comodato gratuito di un immobile ad un soggetto che non persegua scopi di lucro per l'esercizio di attività di pubblica utilità e con accollo delle spese di gestione dell'immobile medesimo da parte del comodatario nel rispetto dei principi euro-unitari, costituzionali, legislativi e regolamentari.
2. L'individuazione del valore da attribuire alla specifica forma di valorizzazione potrà derivare, oltre che dalle previsioni di cui all'art. 5, ove applicabili, anche da fattori di tipo comparativo relativi allo storico di utilizzo o a fattispecie simili rinvenibili nel Comune o in altri Enti comparabili.

Sezione II – Forme di valorizzazione

Art. 22 – Locazione e affitto

1. La Giunta comunale individua i beni immobili e i terreni di proprietà dell'Ente da destinare alla locazione o all'affitto, aventi destinazione abitativa, commerciale, produttiva o diversa, in conformità alle previsioni normative e regolamentari vigenti.
2. Le locazioni attive, finalizzate alla valorizzazione economica e sociale del patrimonio immobiliare comunale, sono regolate da contratti che devono assicurare, oltre alla congruità del canone, la tutela dell'interesse pubblico e la corretta conservazione del bene.
3. Le locazioni passive, aventi ad oggetto beni immobili di proprietà di terzi, sono ammesse qualora l'utilizzo di detti beni sia necessario al perseguimento di finalità istituzionali e non sia possibile, né economicamente conveniente, ricorrere a beni di proprietà comunale. L'attivazione del relativo contratto è preceduta da motivata valutazione di convenienza economica ed amministrativa dell'Ufficio competente.
4. I beni immobili di natura abitativa di proprietà comunale sono prioritariamente destinati, ove la tipologia lo consenta o lo suggerisca, a finalità di natura sociale o assistenziale, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e pari trattamento. In tali ipotesi è comunque previsto, ove possibile, un rimborso da parte dei soggetti occupanti per l'utilizzo dell'immobile. A tal fine si applicano le specifiche previsioni normative, regolamentari e d'indirizzo specificamente individuate dagli organi competenti.
5. Per le locazioni a canone di mercato di natura non sociale, l'affidamento avviene mediante procedura comparativa tra più offerenti, potendo tenere altresì conto, oltre che del canone mensile offerto, anche dell'utilizzo e delle migliorie all'immobile ulteriori rispetto all'ordinaria manutenzione.
6. Nei casi di cui al comma 5, l'Ente richiede inderogabilmente, nell'ambito delle previsioni di legge, idonee garanzie a tutela delle proprie prerogative di locatore.

7. Per i beni produttivi di reddito, la stipulazione dei contratti di locazione o di affitto è sempre preceduta da procedura di confronto concorrenziale tra più offerte, basata su criteri di gestione, qualità della proposta e congruità del canone.

8. Per le aree a destinazione particolare (ad esempio: affitto agrario, affitto per installazione di impianti di radiotelefonica o altre utilizzazioni specifiche) si applicano le disposizioni speciali vigenti in materia di prelazione, destinazione o disciplina settoriale nazionale o regionale.

Art. 23 – Comodato gratuito

1. Qualora l'ente locale non si trovi in stato di dissesto può concedere in comodato gratuito un immobile ad un soggetto che non persegua scopi di lucro per l'esercizio di attività di pubblica utilità e con accollo delle spese di gestione dell'immobile medesimo da parte del comodatario nel rispetto dei principi euro-unitari, costituzionali, legislativi e regolamentari.

2. Con deliberazione dell'organo competente andrà in particolare:

a) motivata la compatibilità finanziaria dell'intera operazione posta in essere con la situazione economica dell'ente;

b) andranno evidenziate le ragioni che consentono di ritenere recessivo l'interesse alla ordinaria fruttuosità del bene rispetto al perseguimento di altri interessi pubblici, ritenuti prioritari dall'ente;

c) andrà attivata una procedura selettiva di natura comparativa ispirata ai principi generali di pubblicità, trasparenza e di imparzialità, nel rispetto dell'art. 12 della L. n. 241 del 1990;

d) andrà motivata la scelta del soggetto individuato, anche sulla base delle relative proposte progettuali;

e) andrà accertato in concreto che il soggetto individuato non persegua scopi di lucro e che l'attività svolta nel bene sia rilevante per la collettività;

f) andrà verificato che il soggetto individuato, per lo svolgimento di eventuali attività all'interno dell'immobile ceduto in comodato, non fruisca di contribuzioni pubbliche non compatibili con le previsioni vigenti;

g) dovranno rispettarsi gli obblighi di pubblicazione relativi a sovvenzioni, contributi, sussidi e attribuzione di vantaggi economici.

3. I destinatari della concessione in comodato gratuito dei locali comunali sono le associazioni (e i comitati) che svolgono sul territorio attività culturali, sportive, ricreative, di volontariato, per la tutela della natura e dell'ambiente, per la valorizzazione del patrimonio artistico, storico, culturale, paesaggistico ed enogastronomico, con finalità di promozione turistica, istruttiva, educativa e formativa che, costituite nel territorio cittadino, non hanno scopo di lucro, non perseguono attività economiche a titolo principale, non sono associazioni di categoria e non presentano cause ostative alla contrattazione con la pubblica amministrazione.

4. La procedura volta all'affidamento di un bene in comodato gratuito prevede ove possibile la condivisione degli spazi da parte di più soggetti, con un regolamento dell'utilizzo relativo agli spazi e ai tempi che coniughi in modo funzionale le diverse esigenze, in un'ottica di massima valorizzazione del bene.

5. È ammessa la concessione in comodato gratuito per gli immobili sui quali siano stati autorizzati progetti di miglioria o interventi previsti da norme, atti d'indirizzo o previsioni regolamentari.

Art. 24 – Concessione di aree e beni immobili

1. Le concessioni di cui al presente Regolamento possono essere:

- occasionali;
- ricorrenti;
- continuative.

2. 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 tali casistiche anche le concessioni a privati per iniziative aperte al pubblico e non.

3. La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata all'ufficio competente almeno 30 giorni prima ai fini dell'istruzione della pratica, ovvero in linea con la disciplina organizzativa prevista per lo specifico immobile, ove disponibile.

4. 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 ad un anno, dopodiché l'istante dovrà ripresentare una nuova istanza.

5. L'accoglimento della richiesta sarà autorizzata dall'organo competente, valutando la sussistenza di un calendario di utilizzi.

6. L'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è considerato un servizio a domanda individuale. Pertanto le tariffe per l'uso, vengono definite e deliberate annualmente dalla Giunta Comunale.

7. Sono continuative le concessioni che consentono di utilizzare i locali in termini temporali eccedenti i limiti e modi disciplinati ai precedenti commi 2 e 4.

8. Il canone concessorio, le modalità di individuazione del soggetto concessionario, la durata della concessione e le modalità della stessa sono disciplinate nell'atto di indirizzo dell'organo competente, negli eventuali documenti della procedura di affidamento e nell'eventuale contratto concessorio.

9. Per le concessioni relative a utilizzi con scopi commerciali o, comunque, aventi un interesse commerciale anche parziale, l'affidamento deve avvenire previa procedura comparativa, nelle forme che saranno individuate dall'Amministrazione sulla base della normativa vigente tempo per tempo.

10. È ammessa la valorizzazione del bene attraverso forme alternative al versamento di un canone concessorio, quali la realizzazione di interventi migliorativi sul bene stesso, purché gli stessi siano adeguatamente valutati in sede di previsione e puntualmente rendicontati. Il valore degli interventi realizzati è commisurato all'effettivo interesse pubblico dell'intervento e alla vita residua eventuale dei beni ceduti al termine della concessione.

11. Salvo diversa previsione ogni intervento, bene acquisito, opera realizzata e qualsivoglia miglioria compiuta sui beni concessi saranno acquisiti al patrimonio comunale e nulla sarà dovuto da parte del Comune al soggetto concessionario. Resta salva la facoltà di prevedere, in sede di successivo affidamento del bene, la possibilità di un eventuale indennizzo per gli interventi realizzati e non ancora ammortati ovvero, ove la normativa vigente tempo per tempo lo consenta, un allungamento proporzionale del periodo di concessione.

12. La previsione di cui al comma 11 è esclusa per le concessioni relative ad attività commerciali ovvero per ogni tipo di concessione laddove l'intervento sia volto a migliorare attività a carattere commerciale, anche se di natura accessoria al bene principale.

13. Sono escluse dall'applicazione del presente regolamento le aree relative al demanio marittimo, ovvero quelle relative al demanio comunale sulle quali insistano attività connesse al demanio marittimo, per le quali si applicheranno le disposizioni vigenti tempo per tempo e gli atti di indirizzo e regolamentari individuati dall'Amministrazione.

14. Sono altresì esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli affidamenti relativi a cespiti rispetto al quale l'affidamento in concessione è secondario o funzionale all'affidamento di una concessione o appalto di servizi, per i quali si applica la relativa disciplina.

Art. 25 – Diritto di superficie

1. Il Comune può costituire il diritto di superficie su beni immobili di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 952 c.c., al fine di consentirne l'utilizzo per specifiche finalità di interesse pubblico o per la realizzazione di interventi coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti.

2. L'istituzione del diritto di superficie è disposta con deliberazione dell'organo competente e formalizzata mediante atto pubblico amministrativo o contratto nelle forme di legge, nel quale devono essere specificati la durata, il corrispettivo e le condizioni di utilizzo.

3. La determinazione del corrispettivo avviene sulla base di apposita perizia estimativa approvata dall'Amministrazione, tenuto conto della destinazione urbanistica, della durata e delle utilità economiche conseguibili dal superficiario.

4. Alla scadenza del termine convenuto, le opere realizzate dal superficiario si intendono acquisite di diritto al patrimonio comunale, salvo diversa previsione espressa nel provvedimento o nel contratto costitutivo.

5. Per quanto non diversamente previsto, si applicano le previsioni relative all'alienazione dei beni comunali.

6. In deroga al principio di pubblicità nella costituzione di tale diritto reale, è ammessa la stipulazione di un diritto di superficie in via diretta laddove lo stesso sia funzionale alla realizzazione di opere da conferire in permuta all'Amministrazione, ai sensi dell'art. 18, comma 5.

Art. 26 – Servitù

1. L'Amministrazione comunale può costituire servitù attive o passive su beni immobili di proprietà, al fine di perseguire esigenze di interesse pubblico ovvero di consentire forme di valorizzazione compatibili con la destinazione istituzionale dei beni.
2. La costituzione delle servitù è disposta con provvedimento motivato dell'organo competente ed è formalizzata mediante contratto o atto pubblico amministrativo rogato dal Segretario comunale o da notaio incaricato.
3. L'indennità o il corrispettivo derivante dalla costituzione delle servitù è determinato sulla base di perizia estimativa, con riferimento ai criteri tecnico-economici previsti dalla normativa vigente, ovvero nell'ambito di un'individuazione complessiva del valore del bene, mediante attribuzione di un valore da parte dell'organo che stabilisce la costituzione della servitù stessa.
4. In ogni caso, la costituzione di servitù non può compromettere in modo rilevante la funzionalità del bene rispetto alle esigenze istituzionali dell'Ente.

Art. 27 – Altre forme di valorizzazione e diritti reali

1. Oltre alle fattispecie espressamente previste dal presente Regolamento, l'Amministrazione può ricorrere alla costituzione di ulteriori diritti reali di godimento, purché compatibili con l'ordinamento vigente e coerenti con l'interesse pubblico.
2. Tra tali istituti possono rientrare, a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'usufrutto, l'enfiteusi, i diritti di uso speciale del bene o altre forme di godimento temporaneo o permanente riconosciute dalla normativa civilistica.
3. L'attivazione di tali forme di valorizzazione è subordinata a deliberazione motivata dell'organo competente, nella quale devono essere definiti la durata, il corrispettivo e le condizioni di utilizzo, previo eventuale supporto di idonea perizia estimativa.
4. In ogni caso, l'Amministrazione è tenuta ad assicurare il rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità e parità di trattamento, anche attraverso procedure comparative, nella selezione dei soggetti interessati.

Sezione III - Disposizioni finali

Art. 28 - Spese contrattuali e tutela dei dati personali

1. Le spese contrattuali, nonché quelle connesse, dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'acquirente.
2. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di perizia e quelle derivanti dalla pubblicità dei bandi o degli avvisi di gara, nonché quelle previste nel presente Regolamento.

3. Le spese contrattuali sono preventivamente stimate dall'Ufficio contratti e comunicate alla parte contraente, la quale è tenuta a corrisponderle integralmente prima della sottoscrizione dell'atto.
4. I contratti che comportano l'attività rogante e certificatoria dell'Ufficiale rogante sono soggetti all'applicazione dei diritti di segreteria, nella misura stabilita dalle disposizioni vigenti.
5. La riscossione dei diritti di segreteria costituisce adempimento obbligatorio e inderogabile.
6. Si applicano a tutte le fasi del procedimento le previsioni in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, nonché i principi generali della disciplina vigente in materia di privacy.

Art. 29 – L'Ufficiale rogante e repertorio

1. Per gli atti pubblici e le scritture private con firma autenticata, l'ufficiale rogante è individuato nel Segretario comunale o, in caso di assenza, nel Vice Segretario, salvo diversa disposizione normativa o regolamentare.
2. In linea con le necessità organizzative e con l'autonomia gestionale interna, l'Ente può altresì avvalersi di un ufficiale rogante esterno, incaricando a tal fine un notaio nel rispetto delle normative vigenti. Negli atti in cui le spese sono a carico di altro soggetto, l'eventuale notaio potrà essere individuato dalla controparte, previa accettazione dell'Ente, anche informale.
3. L'Ufficiale rogante è tenuto a conservare, sotto la personale responsabilità, il Repertorio dei Contratti dell'Ente nonché degli originali dei contratti, secondo l'ordine progressivo di repertoriazione.
4. Il repertorio è soggetto a vidimazione nelle forme e nei termini previsti dalla normativa vigente.
5. Le scritture private devono essere annotate nel Registro Interno a cura dell'Ufficio contratti, secondo criteri di progressività e regolarità formale.

Art. 30 - Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività dell'atto deliberativo di approvazione.
2. Il presente Regolamento sostituisce e abroga le precedenti disposizioni regolamentari sull'alienazione dei beni immobili; i provvedimenti collegati già in essere, rimangono in vigore, in tutto o in parte, in quanto compatibili con le presenti disposizioni.
3. Per quanto non espresso nel presente Regolamento si fa riferimento alla normativa legislativa e statutaria in materia.

Art. 31 - Rinvio dinamico

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti, statali e regionali.

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.