



COMUNE DI CESENATICO
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA



REGOLAMENTO
DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL
COMUNE DI CESENATICO

- Approvato con deliberazione consiliare n. 59 del 20/12/2022

INDICE

Articolo 1 – Principi generali

Articolo 2 – Patrimonio e inventari

Articolo 3 – Classificazione del patrimonio immobiliare

Articolo 4 – Inventario dei Beni Immobiliari

Articolo 5 – Modificazione del patrimonio immobiliare e aggiornamento degli inventari

Articolo 6 – Assegnazione ai servizi

Articolo 7 – Demanio e regime giuridico dei Beni demaniali

Articolo 8 – Cessazione della demanialità

Articolo 9 – Beni Patrimoniali Indisponibili

Articolo 10 – Classificazione dei Beni Patrimoniali Indisponibili

Articolo 11 – Regime giuridico dei Beni Patrimoniali Indisponibili

Articolo 12 – Utilizzo di terzi dei Beni Demaniali e Patrimoniali Indisponibili

Articolo 13 – Norme particolari per la concessione in uso di edifici e altri luoghi pubblici

Articolo 14 – Norme particolari per la concessione in uso temporaneo di edifici e altri luoghi pubblici

Articolo 15 – Classificazione dei Beni Patrimoniali Disponibili e relativo regime giuridico

Articolo 16 – Gestione dei Beni Patrimoniali Disponibili

Articolo 17 – Alienazione dei Beni Immobili

Articolo 18 – Procedura di vendita dei Beni Immobili

Articolo 19 – Permuta di Beni Immobili

Articolo 20 – Disposizioni Finali

ARTICOLO 1 **(Principi Generali)**

1. Il presente regolamento disciplina l'assegnazione e l'uso da parte di soggetti terzi di beni immobili di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli stessi nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse, al fine di assicurare la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

La gestione dei beni immobili deve inoltre avvenire nel rispetto delle leggi sovranazionali e statali applicabili.

2. Il presente regolamento si applica alla gestione dei beni immobili, fabbricati e terreni, non destinati ad un uso pubblico diretto, ma ad un uso volto al reperimento di risorse economiche per l'Amministrazione comunale, finalizzato quindi ad ottenere la migliore redditività degli immobili.

E' esclusa l'applicazione del presente regolamento ai beni immobili destinati ad uso abitativo di edilizia residenziale pubblica, la cui assegnazione è regolata da apposito regolamento.

Il presente regolamento disciplina le procedure e le attività, curandone il loro coordinamento, necessarie per l'efficiente gestione dei beni che costituiscono il patrimonio immobiliare comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia, dello Statuto e del Regolamento di Contabilità del Comune.

ARTICOLO 2 **(Patrimonio e inventari)**

Il patrimonio immobiliare è costituito dal complesso dei beni immobili e dei rapporti giuridici, attivi e passivi di pertinenza dell'ente, suscettibili di valutazione.

Il Comune ha proprio patrimonio e demanio, che devono essere gestiti in conformità alla legge e con criteri di imprenditorialità.

L'attività di conservazione del patrimonio e del demanio deve essere improntata a dinamicità in relazione al mutare delle esigenze della gestione del Comune nel suo complesso.

Tutti i beni immobili comunali devono essere inventariati.

L'inventario rappresenta l'elencazione e descrizione dei beni del Comune ed il relativo valore economico. Inoltre, l'inventario è lo strumento operativo di supporto all'attività di controllo della consistenza dei beni, al fine di tutelarne la conservazione e la corretta gestione.

La formazione, la gestione e l'aggiornamento dell'inventario dei beni immobili è affidato all'Ufficio Patrimonio e Demanio.

ARTICOLO 3 **(Classificazione del patrimonio immobiliare)**

I beni immobili appartengono alla categoria dei beni demaniali ed alla categoria dei beni patrimoniali.

I beni demaniali sono destinati all'uso pubblico e sono elencati agli art.822 e 824 del codice civile.

Sono beni demaniali: le strade, le piazze, gli acquedotti, i cimiteri, i musei, la biblioteca, il teatro e i mercati comunali.

I beni demaniali non possono essere alienati, salvo per le strade e altre aree classificate come demaniali che possono essere alienate con apposito procedimento di sdemanializzazione di competenza del Consiglio Comunale.

Gli altri beni a disposizione dell'ente sono i beni patrimoniali, distinti in beni patrimoniali disponibili e beni patrimoniali indisponibili.

Fanno parte del patrimonio indisponibile gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, gli altri beni destinati ad un pubblico servizio (sedi comunali, scuole, impianti sportivi etc.), i parchi e i giardini pubblici.

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi.

Tutti gli altri beni immobili che non rientrano in nessuna delle categorie esplicitamente individuate dal Codice Civile fanno parte del patrimonio disponibile.

Gli immobili di proprietà devono essere prioritariamente utilizzati per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente, così come stabilito dalle leggi vigenti e dai principi dello Statuto.

I beni del patrimonio disponibile sono utilizzati per il reperimento di risorse economiche, in modo da assicurare la redditività dei beni stessi, ossia secondo la loro attitudine ad assicurare un'entrata all'ente, o a garantire il soddisfacimento dei bisogni della comunità locale.

ARTICOLO 4 **(Inventario dei beni immobili)**

La gestione amministrativa dei beni immobili compete al funzionario responsabile dell'Ufficio Patrimonio e Demanio.

Gli aumenti, le diminuzioni e le trasformazioni, così nel valore come nella consistenza, dei beni immobili devono essere registrati nell'inventario dei beni immobili, tenuto dal

funzionario responsabile del patrimonio e demanio, che comunica i valori finali al servizio economico-finanziario che procede alla loro registrazione nel conto del patrimonio dell'ente.

Per iscrivere nell'inventario i valori del patrimonio, occorrono le seguenti informazioni:

1. l'individuazione e la descrizione delle caratteristiche fisico-tecniche del bene;
2. i dati relativi all'iscrizione del terreno o del fabbricato all'UTE, con accesso, se necessario, alla conservatoria dei registri immobiliari;
3. rendite e valori catastali, valori d'acquisto, redditi agrari, redditi domenicali;
4. informazioni connesse ad aspetti di natura amministrativa e, in particolare:

a) per quanto riguarda i beni che rientrano nel patrimonio demaniale:

- il titolo di proprietà del bene, la deliberazione di classificazione del bene tra quelli ad uso pubblico;
- eventuali concessioni temporanee o permanenti sul bene stesso;
- eventuali elementi complementari che contraddistinguono il bene stesso, ad esempio usi speciali o custodie;
- descrizioni di eventuali pertinenze, indicando il loro contributo al valore del bene demaniale;

b) per quanto riguarda i beni che rientrano nel patrimonio indisponibile:

- il titolo di proprietà del bene, la deliberazione di classificazione del bene tra quelli ad uso pubblico;
- eventuali concessioni temporanee o permanenti sul bene stesso;
- eventuali elementi complementari che contraddistinguono il bene stesso, ad esempio usi speciali o custodie;
- descrizioni di eventuali pertinenze, indicando il loro contributo al valore del bene demaniale;
- indicazione del titolo giuridico che pone i bene a disposizione dell'ente (proprietà, usufrutto etc.);
- indicazione delle parti disponibili del bene e suscettibili di utilizzazione.

c) per i beni del patrimonio disponibile:

- il titolo di proprietà
- i riferimenti contrattuali relativi all'acquisto
- gli elementi che incidono sulle possibilità di utilizzo e sulla funzionalità del cespite.

ARTICOLO 5

(Modificazione del Patrimonio Immobiliare e Aggiornamento degli inventari)

Costituisce causale di modificazione del patrimonio immobiliare ogni azione, atto o procedimento che introduca:

- a) incremento del patrimonio;
- b) diminuzione del patrimonio;

c) variazioni nel patrimonio esistente relativamente a:

- natura del bene;
- sua consistenza;
- destinazione d'uso di fatto o potenziale;
- descrizione;
- responsabilità di consegna;
- valore.

Costituiscono causali di incremento del patrimonio immobiliare:

a) acquisizione di immobili in diritto di proprietà mediante:

- contratto di compravendita;
- atti di cessione ai sensi di convenzioni e /o norme urbanistiche;
- procedimento espropriativo;
- donazione;
- usucapione;
- trasferimento tra enti pubblici;
- trasferimento ope legis;
- accessione;
- decadenza o cessazione del diritto di superficie;

b) acquisizione di diritto di superficie;

c) acquisizione di usufrutto, uso o abitazione;

d) costituzione di servitù legali o volontarie;

e) accorpamento al demanio stradale ex Legge 23/12/1998, n.448;

f) acquisizione al demanio comunale di strade ai sensi e per effetto del D. Lgs. n.285/92.

Costituiscono causali di diminuzione del patrimonio immobiliare principalmente:

a) vendita di beni del patrimonio disponibile;

b) vendita di alloggi del patrimonio indisponibile ERP nell'ambito delle indicazioni di Legge;

c) estinzione di diritto di superficie;

d) espropriazione da parte di altro ente;

e) retrocessione a ditta espropriata di bene non più utilizzato per pubblica utilità;

f) donazione;

g) trasferimento ope legis;

h) costituzione di servitù passiva.

Costituiscono causali di variazione del patrimonio immobiliare principalmente:

- a) realizzazione di fabbricato su area di proprietà o per la quale è in corso il procedimento espropriativo;
- b) opere di manutenzione straordinaria, ampliamento e/o demolizione parziale o totale di fabbricati;
- c) realizzazione di opera stradale e sue pertinenze su area di proprietà o per la quale è in corso il procedimento espropriativo;
- d) opere di manutenzione straordinaria, ampliamento e/o demolizione parziale o totale di opere stradali e loro pertinenze;
- e) estinzione di diritto di superficie su area di proprietà;
- f) estinzione di usufrutto, uso o abitazione;
- g) costituzione del diritto di superficie su aree dell'ente.

I beni immobili vengono iscritti nell'inventario o eliminati dal medesimo:

- in caso acquisizione di immobili con atto di compravendita: all'avvenuta stipula dell'atto;
- in caso vendita di immobili con atto di compravendita: al momento della stipula dell'atto;
- in caso di espropriazione: ad avvenuta emissione del decreto definitivo di espropriazione;
- in caso di donazione di immobili: al momento dell'atto notarile;
- in caso di realizzazione di fabbricato ed opere di manutenzione straordinaria: al momento del rilascio del certificato di agibilità da parte del comune;
- in caso realizzazione di opera stradale ed opere di manutenzione straordinaria: ad avvenuto collaudo tecnico-amministrativo.

ARTICOLO 6 **(Assegnazione ai Servizi)**

I beni immobili sono assegnati ai servizi, individuati nel Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi, quale dotazione strumentale per il fine di cui al precedente articolo 3. I Dirigenti o le persone da questi delegati assumono la qualifica di consegnatario.

I consegnatari devono osservare il corretto utilizzo degli immobili a loro assegnati, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso.

La conservazione consiste nel complesso di attività a garantire l'integrità dei beni e la loro costante idoneità ad essere destinati al loro uso.

ARTICOLO 7 **(Demanio e regime giuridico dei Beni Demaniali)**

Fanno parte del demanio i beni di proprietà dell'ente elencati agli articoli 822 e 824 del Codice Civile ed indicati, a titolo esemplificativo all'articolo 3 del presente regolamento.

I beni del demanio sono destinati ad una funzione pubblica per cui:

- a) non sono alienabili, non sono assoggettabili a servitù reali, non possono essere oggetto di possesso e di usucapione da parte di privati e non sono suscettibili di esecuzione forzata;
- b) i limiti privatistici e pubblicistici che gravano sui beni privati sono applicabili ai beni demaniali nei casi e nella misura previsti dalla legislazione vigente (distanze legali concessioni ad aedificandum etc.);
- c) l'amministrazione dei beni demaniali è di esclusiva competenza dell'Ufficio Patrimonio e Demanio;
- d) essi vengono destinati di norma all'uso pubblico o nei modi e nei termini stabiliti dall'Amministrazione che li potrà anche ammettere al godimento di singoli o di categorie di cittadini in forza di provvedimenti amministrativi e sempre compatibilmente con il preminente interesse pubblico;
- e) la tutela dei beni verrà svolta dall'Amministrazione che si avvarrà sia dei mezzi predisposti dal diritto privato a tutela della proprietà e del possesso sia dei poteri di diritto pubblico messi a disposizione dalla normativa vigente (potere di polizia, potere di autotutela, ecc.).
In quest'ultimo caso i poteri che l'Amministrazione può esercitare a tutela del proprio bene demaniale potranno esplicarsi in ordini, divieti, autorizzazioni in base a norme la cui inosservanza comporterà per i trasgressori l'applicazione di sanzioni amministrative-penali.
In caso di ordine non ottemperato di ripristino del bene demaniale l'Amministrazione potrà procedere al ripristino addebitandone il costo al trasgressore.

ARTICOLO 8 **(Cessazione della demanialità)**

La demanialità del bene cessa per atto volontario dell'Amministrazione che delibera il venir meno della funzione cui il bene era destinato.

La cessazione della demanialità non comporta la perdita della proprietà del bene, ma il passaggio di questo al patrimonio disponibile e la sua sottoposizione al regime giuridico di tali beni.

ARTICOLO 9 (Beni Patrimoniali Indisponibili)

Fanno parte del patrimonio indisponibile gli immobili di proprietà destinati a sede di pubblici uffici.

Ogni altro bene immobile non demaniale destinato direttamente a perseguire un fine proprio dell'ente appartiene parimenti al patrimonio indisponibile.

ARTICOLO 10 (Classificazione dei Beni Patrimoniali indisponibili)

Rientrano, se di proprietà, nel patrimonio indisponibile:

- a) gli edifici adibiti ad uffici e servizi pubblici;
- b) gli edifici adibiti a scuole;
- c) gli edifici e gli impianti adibiti ad attività sportive, culturali, teatrali (qualora non classificati demaniali), sociali;
- d) i parchi e giardini pubblici.

ARTICOLO 11 (Regime giuridico dei Beni Patrimoniali indisponibili)

I beni patrimoniali indisponibili entrano a far parte del patrimonio solo in forza di un atto e fatto dell'Amministrazione che assegni concretamente il bene ad un servizio pubblico (Articolo 826 Codice civile, comma 3).

Dell'atto amministrativo va fatta annotazione negli appositi registri tenuti dal servizio demanio e patrimonio.

Copie delle delibere di Giunta Comunale di assegnazione dei beni ad un servizio pubblico e delle delibere di passaggio al patrimonio disponibile devono essere trasmesse al Responsabile di servizio consegnatario del bene, nonché all'Ufficio patrimonio e demanio per l'aggiornamento dell'inventario.

Il vincolo di destinazione pubblica cessa con l'adozione di un formale atto amministrativo di dismissione con il quale viene disposto il passaggio del bene al patrimonio disponibile.

I diritti sui beni del patrimonio indisponibile sono imprescrittibili e quindi tali beni sono impignorabili, né possono formare oggetto di negozi di diritto privato finché dura la loro

destinazione. Sono tuttavia possibili negozi di diritto privato che siano compatibili con la destinazione pubblica del bene, come indicato al successivo Articolo 13.

ARTICOLO 12

(Utilizzo di terzi dei Beni Demaniali e Patrimoniali Indisponibili)

Le attività istituzionali hanno precedenza assoluta. Tuttavia l'Amministrazione si riserva di sospendere l'uso generale dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili per ragioni di pubblico interesse discrezionalmente valutato con atto amministrativo debitamente motivato.

I beni demaniali e indisponibili possono essere concessi a soggetti terzi, siano essi singoli cittadini, persone giuridiche, enti, associazioni o altra organizzazione, previo specifico atto di concessione deliberato dalla Giunta Comunale, anche a seguito di emanazione di apposito avviso pubblico.

La concessione ha effetto costitutivo e diritti ed obblighi nascenti dall'atto di concessione devono formare contenuto di apposito disciplinare (anche unilaterale) che andrà sottoscritto dall'Amministrazione e dal concessionario e che avrà natura di concessione-contratto.

Il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità, il corrispettivo della concessione, determinato da apposita perizia di stima;
- b) la durata della concessione e la revoca anticipata per ragioni di pubblico interesse. La durata della concessione va decisa di volta in volta in dipendenza del servizio e della struttura consentita e non può essere tacitamente rinnovata.

L'atto di concessione deve prevedere inoltre a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione;
- c) il pagamento delle utenze compreso l'asporto dei rifiuti;
- d) il pagamento delle spese di gestione o condominiali;
- e) la stipulazione di adeguata copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità salvo il normale deperimento d'uso.

I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le cooperative sociali e le ONLUS possono godere di particolari forme di riduzione del canone concessorio nelle misure stabilite dalla Giunta Comunale fino ad un massimo del 100%, fatta salva la corresponsione degli oneri derivanti dalle utenze, qualora l'ente dimostri il perseguimento dell'effettivo interesse pubblico, che risulti equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico.

ARTICOLO 13

(Norme particolari per la concessione in uso di edifici e altri luoghi pubblici)

Non sono assoggettati al presente regolamento i beni sottoposti ad una particolare disciplina nell'utilizzo degli stessi - anche in conformità a specifici dettati normativi - e che sono oggetto di convenzioni da stipularsi con i gestori degli stessi, fatta eccezione delle parti non in contrasto e non normate dalle convenzioni stesse.

La Giunta Comunale può, inoltre, annualmente individuare beni - gestiti in via ordinaria direttamente dal Comune – da assoggettare a regime specifico (a puro scopo esemplificativo: Teatro Comunale, Galleria Comunale d'arte, Museo della Marineria, locali scolastici al di fuori dell'orario del servizio).

ARTICOLO 14

(Norme particolari per la concessione in uso temporaneo di edifici e altri luoghi pubblici)

L'Amministrazione Comunale può concedere l'uso temporaneo di beni immobili e altri luoghi pubblici a Enti, Associazioni di Categoria, Organizzazioni varie, Circoli Culturali, Società e Associazioni sportive, Partiti e Sindacati, al fine di organizzare iniziative di carattere culturale, sociale, sportivo, folkloristico, turistico e ricreativo.

Tutte le manifestazioni organizzate direttamente dal Comune o da questi patrocinate hanno carattere prioritario e sono esentate dal pagamento di ogni qualsivoglia tariffa.

Il patrocinio oneroso viene concesso con le modalità stabilite dallo specifico Regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n.23 del 26/03/2013.

Le modalità di applicazione delle tariffe d'uso e le eventuali riduzioni sono approvate con Delibera di Giunta Comunale n.137 del 02/05/2013.

Gli organizzatori degli eventi si assumono ogni responsabilità circa il buon uso dei beni comunali e rispondono dei danni di qualsiasi natura arrecati agli stessi e a persone e cose in conseguenza del cattivo uso dei beni concessi. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, in casi particolari, di chiedere la costituzione di apposito deposito cauzionale.

Per ciò che attiene l'utilizzo delle sale convegni presenti in vari edifici comunali, la Sala Consiliare presso il Municipio è principalmente destinata ad attività istituzionali dell'ente. Eventuali richieste saranno volta per volta valutate dalla Giunta Comunale, in base all'eccezionalità dell'evento e alla contemporanea indisponibilità di altre sale convegni.

ARTICOLO 15

(Classificazione dei Beni Patrimoniali Disponibili e relativo regime giuridico)

Appartengono al patrimonio disponibile quei beni immobili che non sono classificati come beni demaniali né sono beni patrimoniali indisponibili non essendo destinati ad assolvere un pubblico servizio.

I beni del patrimonio disponibile hanno un valore strumentale prevalentemente economico e vanno considerati per la loro capacità di produrre reddito utile all'amministrazione per il raggiungimento dei propri fini.

Tali beni mancano di una destinazione attuale al pubblico servizio sia perché non idonei ad assolverlo sia perché pur possedendo tale idoneità, sono dismessi dal servizio pubblico.

I beni del patrimonio disponibile sono assoggettati alle norme del diritto privato, salvo che non sia disposto diversamente da leggi speciali, sono alienabili, possono formare oggetto di negozi di diritto privato e possono essere acquisiti dai privati mediante usucapione (Articolo 1158 e 1159 Codice Civile).

L'acquisizione al patrimonio disponibile può avvenire attraverso negozi di diritto privato in tutti i modi di acquisto della proprietà previsti dal codice civile. In particolare tali beni possono pervenire all'ente per compravendita, per successione mortis causa, per donazione, per permuta.

L'acquisizione può avvenire anche in base a norme di diritto pubblico previste da leggi speciali o per dismissione di beni demaniali o patrimoniali indisponibili.

ARTICOLO 16 **(Gestione dei Beni Patrimoniali Disponibili)**

I fabbricati del patrimonio disponibile dell'ente sono di regola dati in locazione. La locazione di tali beni deve avvenire secondo criteri di mercato in relazione all'uso degli immobili ed in ogni caso il canone non può essere inferiore a quanto stabilito dalle norme della Legge 431/1998 relativamente alla forma del contratto assistito. I relativi contratti dovranno prevedere a carico del locatario le spese di gestione (utenze, riscaldamento etc.).

Il canone dovrà essere aggiornato di anno in anno in misura non inferiore alla percentuale disposta per legge delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.

A tal fine sono applicate le norme previste dalla Legge 27 luglio 1978, n.392 non abrogate e dalla Legge 9 dicembre 1998, n.431.

In deroga a quanto previsto dal comma precedente, i soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le cooperative sociali e le ONLUS possono godere di particolari forme di riduzione del canone di locazione nelle misure stabilite dalla Giunta Comunale fino ad un massimo del 100%, fatta salva la corresponsione degli oneri derivanti dalle utenze, qualora l'ente dimostri il perseguimento dell'effettivo interesse pubblico, che risulti equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico.

ARTICOLO 17 **(Alienazione dei Beni Immobili)**

L'Amministrazione può procedere all'alienazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile.

L'alienazione dei beni demaniali, o dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile, è ammessa solo dopo la procedura di dismissione.

L'Ufficio Patrimonio e Demanio, ai sensi e per gli effetti dell'art.58 del Decreto Legge 25/06/2008, n.11, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008, n.133, individua i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. I beni immobili da alienare sono inseriti nel "Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari", allegato al Bilancio di previsione, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile. La delibera di approvazione del piano costituisce autorizzazione alle alienazioni.

Le alienazioni sono effettuate con le procedure di cui al successivo Articolo 18.

Le procedure di cui al presente regolamento si osservano, per quanto compatibili, anche nel caso in cui i beni immobili costituiscano in tutto o in parte corrispettivo in sostituzione di denaro per gli appalti di lavori pubblici ai sensi della normativa statale e/o regionale di riferimento.

ARTICOLO 18 **(Procedura di vendita dei Beni Immobili)**

Ai fini dell'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, o i beni resi disponibili, viene redatta una stima redatta dal tecnico dell'ente o da professionista esterno a ciò abilitato, all'uopo incaricati dal Comune.

La perizia di stima viene approvata dal Dirigente competente con apposita determina, unitamente alle procedure di vendita e, in caso di asta pubblica, al bando di gara.

La vendita si esegue mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima di cui al comma precedente, come previsto dalle norme di contabilità dello stato e dall'articolo 9 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Resterà aggiudicatario colui, la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo indicato nell'avviso d'asta.

Nel bando d'asta, l'Amministrazione potrà fare salvi i diritti di prelazione previsti dalle leggi in materia di conduzione di fondi agricoli e di locazione di immobili urbani, oltretutto nei confronti dei proprietari frontisti.

Nei casi previsti dal comma precedente, tra i riservatari viene aperta una licitazione privata sulla base del prezzo più alto offerto nell'incanto. Qualora venga effettuata offerta pari o superiore a quella dell'incanto, risulterà aggiudicatario l'offerente che ha fatto l'offerta pari o più alta se trattasi di più offerenti.

In caso non vi sia nessuna offerta da parte dei titolari di prelazione resterà aggiudicataria l'offerta più alta del primo esperimento di incanto.

Nel caso la procedura, per due esperimenti, si concluda senza presentazione di offerte, il valore a base d'asta verrà ridotto del 10%. Se anche in questo caso la procedura andasse deserta, il valore a base d'asta sarà ridotto di un ulteriore 10%. In presenza di quattro esperimenti deserti, la Giunta comunale si potrà riservare di determinare ulteriori riduzioni o di valutare la rinuncia all'alienazione.

La vendita può essere effettuata anche mediante trattativa privata qualora l'appetibilità del bene sia, per sua ubicazione, consistenza e limitato valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso. La trattativa dovrà essere condotta, comunque, in modo da garantire partecipazione di tutti i potenziali interessati, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita a mezzo manifesti, sito internet e mezzi di stampa.

E' ammessa, inoltre, la trattativa diretta con un unico soggetto in casi eccezionali, qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso ai sistemi descritti nei commi precedenti.

Per quanto non previsto dal presente articolo saranno applicabili, in quanto compatibili, le norme previste per l'alienazione dei beni dello stato.

ARTICOLO 19 **(Permuta di beni immobili)**

L'Amministrazione è autorizzata a permutare a trattativa privata immobili di proprietà comunale con altri immobili, quando risulti conveniente al perseguimento dei propri fini istituzionali previa stima secondo le modalità previste all'articolo 18. L'eventuale conguaglio è effettuato in denaro.

ARTICOLO 20 **(Disposizioni finali)**

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione.

Le norme del presente regolamento si applicano a tutti gli atti e contratti posti in essere a decorrere dalla sua entrata in vigore. Sono abrogate tutte le altre norme regolamentari con questo incompatibili.

Entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere riesaminati i rapporti a titolo gratuito alla luce delle nuove disposizioni per la loro conferma o per il loro adeguamento, con particolare riferimento al canone di locazione e/o concessione del bene.

Eventuali modifiche non sostanziali al presente regolamento saranno sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale.