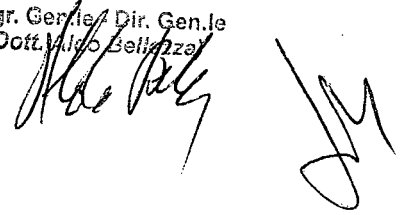


Comune di Leonforte
(provincia di Enna)



**REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE E LA GESTIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

Parte I

Cap. I

Disposizioni Generali

Art. 1

Finalità del regolamento

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma secondo della Legge 15 maggio 1997 n. 127, come recepito dal comma terzo dell'art.2 della L.R. 7 settembre 1998 n.23, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Leonforte in deroga alle disposizioni contenute nella legge 24 dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n°454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.

Si considerano beni disponibili dell'Ente:

- a. i beni appartenenti al demanio comunale che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del competente Ministero, nei limiti e con le modalità stabiliti dal "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico" emanato con D.P.R. del 7 settembre 2000, n. 283.
- b. i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
- c. i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- d. i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 del codice civile.

Cap. II

La programmazione dell'attività

Art. 2

Principi

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'Ente nel bilancio annuale e pluriennale o, in alternativa, quale atto consiliare a se stante redatto ai sensi dell'art. 32, comma 2, lettera b), della legge n° 142/90, nel testo recepito con L.R.48/91.

Art. 3

Individuazione del valore di vendita

Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati allo stesso e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato, ove previsto dalla legge;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

Cap. III

Il Funzionario responsabile

Art. 4

Individuazione del soggetto responsabile

Il Sindaco, o un suo delegato, dopo l'approvazione del bilancio di previsione o, in alternativa, dopo l'atto consiliare di cui all'art.2, affida al Capo Settore tecnico, con il piano esecutivo di gestione o con singoli atti di indirizzo politico, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per l'anno di riferimento. Contestualmente procede a fissare i termini entro i quali dovranno essere emanati i bandi di gara.

Art. 5

Compiti ed attribuzioni

Il Responsabile del settore, sulla base delle direttive fissate dall'organo politico, è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale: procede pertanto con propria determinazione all'indizione della gara, che dovrà attivare entro 15 giorni dal ricevimento delle direttive politiche, approvandone il relativo bando e lo schema di contratto, ammette i soggetti: a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto. Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del settore è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie e i dati in loro possesso utili per i fini considerati, che dovranno essere forniti entro 15 giorni dalla richiesta stessa.

Cap. IV

Identificazione del bene

Art. 6

Elementi per l'identificazione

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale;
- foglio;
- particella e sub particella;
- categoria catastale;
- classe;
- consistenza;
- superficie;
- classificazione;
- confini;
- destinazione urbanistica, con specificazione dei parametri urbanistici;
- numero atto di acquisto, data, repertorio, ed estremi della registrazione, trascrizione (numero della registrazione) e data;
- ufficiale rogante.

Gli ultimi due punti non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 7

Ulteriori elementi

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi tutti gli elementi utili che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

Cap. V

Forme di contrattazione

Art. 8

Forme di gara

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità dei soggetti partecipanti alla gara.

I contraenti vengono individuati, ai sensi della normativa vigente, mediante:

- a) asta pubblica, secondo le procedure previste dal R.D. n. 827/24 e s.m.i. nel pieno rispetto delle prescrizioni previste nel bando;
- b) trattativa privata.

Art. 9

Asta pubblica

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa:

- affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini;
- invio del bando ad altri enti pubblici;
- pubblicazione sul bollettino regionale e su giornali a diffusione locale o nazionale, secondo le caratteristiche ed il valore dei beni;
- invio del bando alle associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale o regionale, associazioni o sindacati di inquilini anch'essi provinciali o regionali, associazioni di costruttori.

Il bando di gara dovrà essere affisso all'Albo Pretorio almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara, e contestualmente, diffuso mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal responsabile del settore di vendita e scelti anche tra quelli elencati nel precedente comma.

In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del

prezzo espresso in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Ai partecipanti della gara è richiesto di allegare ulteriore documentazione a garanzia della trasparenza e legalità (certificazione antimafia, assenza di procedimenti penali in materia di usura, estorsione e similari e/o per interdizione alla pubblica amministrazione).

Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, o non sia chiuso con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura.

L'aggiudicazione viene dichiarata a favore di chi ha presentato l'offerta più alta; in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

La cauzione è svincolata entro 30 giorni per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

Entro 15 gg., decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata A/R, dell'intervenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di acconto il 10% dell'importo di aggiudicazione. In assenza di ciò si provvederà, con atto del funzionario responsabile, all'aggiudicazione al secondo miglior offerente, previo incameramento della cauzione del primo aggiudicatario.

Il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal funzionario responsabile.

Art. 10

Trattativa privata previo esperimento di gara informale

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara informale quando, esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta.

Alla gara informale viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal responsabile del settore di vendita e scelti tra quelli elencati nel precedente art. 9.

La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni nè superiore ai 30 gg. dalla data dell'avviso stesso.

Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere;

Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura.

Entro 15 gg., decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata A/R dell'intervenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di acconto, il 10% dell'importo di aggiudicazione. In assenza di ciò si provvederà, con atto del funzionario responsabile, all'aggiudicazione al secondo miglior offerente.

Il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. A/R dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal funzionario responsabile.

Art.11

Trattativa privata senza esperimento di gara

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nel caso in cui il bene da alienare sia un relitto stradale ed, in generale, quando l'appetibilità del bene sia, per la sua ubicazione o per la sua consistenza, circoscritta ad un unico soggetto, ed, in via residuale, in ogni altra ipotesi prevista da norme di legge, statutarie e regolamentari.

Art. 12

Diritto di prelazione le modalità d'esercizio

Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto al

prezzo di aggiudicazione nel caso di vendita mediante asta pubblica o trattativa privata previo esperimento di gara informale.

L'offerta di cui al precedente comma dovrà essere formalizzata tramite notifica ai titolari del diritto di prelazione e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio previsto dalla normativa vigente in materia.

Al fine di poter esercitare il diritto di prelazione di cui al presente articolo, il soggetto avente diritto dovrà inviare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo deposito presso l'Ufficio di Protocollo, nel termine di 15 giorni dalla notifica della comunicazione, al Comune di Leonforte presso la sua sede, lettera dalla quale si evinca espressamente:

- la volontà di esercitare il diritto di prelazione;
- l'indicazione della lettera raccomandata a/r inviatagli dal Comune per l'esercizio del diritto di prelazione con espressa indicazione del numero di protocollo;
- l'indicazione della modalità di pagamento prescelta tra quelle espressamente indicate dal Comune (solo nel caso di più modalità indicate);
- la dichiarazione di essere in regola con i pagamenti di eventuali canoni relativi al contratto di locazione in forza del quale può esercitarsi il diritto di prelazione;
- la dichiarazione di aver versato la somma richiesta dal Comune, con la lettera inviatagli, quale caparra e conto prezzo;
- la dichiarazione di essere disponibile a compiere l'atto di compravendita per il bene in questione a sola richiesta dell'Ente comunale e comunque entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta richiesta stessa;
- l'indicazione del notaio che dovrà rogare l'atto di compravendita o, in alternativa, la dichiarazione di rinunciare alla prerogativa di scelta del notaio rogante, concedendo tale facoltà di scelta al Comune di Leonforte ;
- la dichiarazione di essere consapevole che le spese di rogito e consequenziali saranno sostenute da egli stesso, ad eccezione di quelle poste per legge a carico del cedente-venditore Comune di Leonforte ;
- la dichiarazione di essere consapevole che, in caso di mancato rogito dell'atto di compravendita per motivi ad egli stesso imputabili, la somma versata quale caparra e conto prezzo verrà incamerata definitivamente dal Comune di Leonforte, senza poter più nulla pretendere.

Alla lettera di risposta ed esercizio del diritto di prelazione il soggetto interessato dovrà allegare:

1) attestazione dell'Ufficio patrimonio o altro Ufficio competente, che dovrà essere rilasciato entro e non oltre 7 giorni, dalla quale si evinca che lo stesso soggetto è in regola con il pagamento di eventuali canoni;

2) cedola di avvenuto versamento della somma richiesta quale caparra e conto prezzo.

Il Comune di Leonforte potrà predisporre la lettera di risposta, appena sopra indicata, e dovrà, in questo caso, allegarla alla lettera di invito all'esercizio del diritto di prelazione.

Nel caso in cui il Comune provveda alla predisposizione della lettera di risposta, il soggetto interessato dovrà utilizzare esclusivamente quest'ultima ai fini della comunicazione della volontà di esercizio del diritto di prelazione, dovendosi considerare ogni altra forma di comunicazione come non avvenuta.

Cap. VI

Procedura di vendita

Art. 13

Determina a contrattare

Le risultanze delle valutazioni del responsabile del Settore circa il metodo di gara da adottare, ed in particolare, qualora ne ricorrano i presupposti previsti dal presente regolamento, i motivi per i quali si ricorre alla trattativa privata devono essere espressamente indicati nella determinazione a contrattare di cui all'art.56 della L.142/90, come recepito dalla L.R.48/91, nella quale inoltre:

- viene individuato il bene o i beni oggetto della vendita, nei termini previsti dal regolamento;
- viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta, decorrenti dalla data di pubblicazione;
- viene approvato lo schema di contratto;
- vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto.

Art. 14

Elementi del bando di gara

Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di una adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza (vedi art. 6);
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;

- l'ammontare della cauzione, pari al decimo del prezzo d'asta;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- eventuali garanzie bancarie, assicurative o finanziarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- in caso di società, la composizione degli organi e l'indicazione del nominativo di chi possiede la rappresentanza legale, in tali ipotesi i requisiti di partecipazione sono estesi a tutti i soci e gli organi di amministrazione;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate. Quando due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, gli stessi dovranno essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione, la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte;
- le modalità di presentazione dell'offerta;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 12 e seguenti della Legge n. 689/81;
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

I bandi di gara ed i relativi avvisi devono inoltre espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia o meno gravato da diritti di prelazioni in favore di terzi.

In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

Il soggetto preposto - responsabile o suo incaricato - deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'indicazione del bene. A tale scopo saranno predisposti appositi moduli di richiesta di dati e documenti da parte di soggetti interessati.

Art. 15

Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo indicato nel bando.

Non è consentito, a pena di esclusione, al medesimo soggetto di presentare più offerte.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il comune.

Cap. VII

La commissione di gara

Art. 16

Composizione

La commissione di gara è composta dal responsabile del Settore nominato dal Sindaco, con funzioni di presidente, da un funzionario dell' Ufficio tecnico appartenente almeno alla cat.."C" e da un dipendente comunale in veste di verbalizzante individuati dal presidente con propria determinazione.

Art. 17

Funzionamento

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti componenti.

Per l'esplicazione della sua attività ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le notizie richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

I componenti della commissione sono tenuti al segreto di ufficio nei casi previsti dalla legge.

Art. 18

Verbale

Dello svolgimento e dell' esito delle gare viene redatto apposito verbale sotto la direzione del

Presidente.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto pubblico, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara o le motivazioni (in maniera dettagliata) della non accettabilità delle offerte.

Art. 19

Contratto

La vendita viene perfezionata con atto pubblico, con le forme e modalità previste dal codice civile.

Di norma il contratto definitivo viene rogato da notaio scelto dalla controparte o dal segretario comunale.

Le spese contrattuali ed erariali sono a carico della parte acquirente.

Qualora la controparte lo richieda, l'ufficiale rogante viene nominato dal responsabile del Settore con propria determina.

Art.20

Garanzia

Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione dell'atto pubblico di compravendita.

Art. 21

Prezzo

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del rogito e atti consequenziali.

In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei

confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale e precontrattuale.

Cap. VIII

Pubblicità degli esiti di gara

Art. 22

Forme di pubblicità degli esiti di gara

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con estratto di gara pubblicato all'albo dell'Ente per 30 giorni consecutivi.

L'estratto di gara, predisposto dal responsabile del settore, deve contenere l'elenco dei soggetti indicati, le offerte presentate in sede di gara, ed il soggetto aggiudicatario con relativo prezzo.

Eventuali ricorsi dovranno essere presentati durante il periodo di pubblicazione all'albo pretorio. Gli stessi dovranno essere esitati entro e non oltre 15 giorni dalla scadenza di pubblicazione.

La determinazione su eventuali ricorsi dovrà essere pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15 giorni, dopodiché l'aggiudicazione diventa definitiva.

Dalla successiva comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata A/R, decorrerà il termine per la stipula dell'atto entro i termini di cui all'art. 9".

PARTE II

La Gestione dei beni La locazione

Cap.I

La gestione dei beni

Art. 23

Principi

Nell'attività di gestione dei beni del demanio e del patrimonio l'Ente si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione mediante valutazioni che consentono di avvicinare il più possibile i costi ai ricavi.

Gli uffici componenti alla valutazione procedono:

- 1) ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:
 - a. situazioni nelle quali beni risultano affidati senza titolo;
 - b. beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;
 - c. beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto.

- 2) all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termine di legge.

Art. 24

L'attività gestionale

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi anche strutturali che ne garantiscono l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati, nonché per gli adeguamenti imposti dalla legge compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie.

E' affidata alla struttura appositamente individuata dal Sindaco, costituita da un funzionario dell'U.T.C., da un funzionario del settore finanziario e da un funzionario del settore legale, l'attività gestionale che presuppone:

- il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;
- l'individuazione del loro stato di conservazione;
- l'individuazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione;
- segnalazioni delle situazioni di cui all'art. 24, punto 1 lettere a), b) e c), per opportuni provvedimenti.

Cap. II

La locazione dei beni del patrimonio comunale

Art. 25

Elementi generali

La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme vigenti in materia.

L'Amministrazione effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne l'utilizzazione.

Individua pertanto:

- a. gli alloggi destinati ad uso abitativo;
- b. gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi, etc.);

Art. 26

Locazioni degli alloggi destinati ad uso abitativo

Possono concorrere all'assegnazione in locazione di alloggi dell'Ente i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana;
- b) residenza anagrafica nel territorio dell'ente;
- c) popolazione AIRE del comune.

L'Amministrazione ogni qualvolta vi sia la disponibilità di alloggi emana, tramite l'ufficio competente, apposito bando contenente eventuali ulteriori requisiti che devono possedere gli aspiranti e disciplinare le fasi regolatrici del procedimento, compreso la fissazione del canone di affitto.

Particolari criteri di assegnazione possono essere individuati dall'Amministrazione tenuto conto di situazioni di urgenza, di disagio sociale o in caso di eventi calamitosi.

Art. 27

Locazione degli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo

La procedura di locazione degli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo avviene, relativamente alla individuazione del valore di locazione, e alle procedure di contrattazione nei modi e nelle forme previste nella parte prima del presente regolamento, in quanto compatibili, eventualmente integrati con specifici atti di indirizzo dell'Amministrazione.

Art. 28

Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore, secondo quanto previsto dal vigente statuto comunale, il quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione, dopo che la relativa delibera è divenuta esecutiva. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si fa rinvio alle norme del Codice Civile, alla legge sulle locazioni ed alla normativa vigente al momento della stipula dei contratti. Con l'entrata in vigore del presente regolamento viene abrogata ogni precedente disposizione regolamentare con esso contrastante, fatti salvi eventuali procedimenti amministrativi in itinere.