



**Comune di Casalmoro**  
**Provincia di Mantova**

**Regolamento per le concessioni, locazioni e  
alienazioni dei beni immobili comunali di proprietà  
del comune di Casalmoro**

Approvato con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

## TITOLO I: PRINCIPI GENERALI

### Art. 1 - Principi generali

1. Ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, il Comune possiede un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati con legge dello Stato, con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti, a qualsiasi titolo, al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, trasparenza, imparzialità, pubblicità, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse; essa, inoltre, deve avvenire nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello Statuto Comunale.
3. Gli immobili di proprietà comunale classificati come demanio o come patrimonio indisponibile vengono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
4. Gli immobili di proprietà comunale classificati come patrimonio disponibile vengono prioritariamente utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'Ente o il raggiungimento degli obiettivi strategici di mandato contenuti nel DUP.
5. Il patrimonio immobiliare del Comune costituisce uno strumento strategico della gestione finanziaria, quale complesso di risorse che l'Ente deve utilizzare e valorizzare in maniera ottimale al fine del miglior perseguimento delle proprie finalità di erogazione dei servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività.

### Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione degli immobili di proprietà del Comune di Casalmoro, ad esclusione delle seguenti categorie di beni:
  - immobili facenti parte del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 1 della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 ("Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");
  - aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare;
  - immobili strumentali alla gestione o erogazione di servizi che siano affidati a norma del D.Lgs. n. 36/2023.

### Art. 3 - Classificazione del patrimonio

1. Ai sensi degli artt. 822 e ss. cod. civ., i beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in:
  - a. beni demaniali;
  - b. beni patrimoniali indisponibili;
  - c. beni patrimoniali disponibili.
2. I beni immobili appartenenti alle tre categorie sopra richiamate sono inseriti, con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dal Settore Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento deliberativo adottato dalla Giunta Comunale, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso, e comunque secondo le previsioni normative.

### Art. 4 - Beni demaniali

1. I beni demaniali sono destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla legge, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Tali beni sono disciplinati dagli artt. 822, 823, 824 e 1145 cod. civ., nonché dalle speciali norme che li riguardano.
2. L'utilizzazione dei suddetti beni sulla base del Codice Civile e della specifica normativa che li regola ed, inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico ed, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

#### **Art. 5 - Beni patrimoniali indisponibili**

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune i beni destinati ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 ed 824 cod.civ. e come meglio individuati dall'art. 826 cod.civ..
2. Tra i beni che appartengono a questa categoria rientrano, a mero titolo esemplificativo, gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, gli impianti sportivi, gli edifici scolastici, ecc.
3. L'utilizzazione di tali beni sulla base del Codice Civile e della specifica normativa che li regola ed, inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico ed, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

#### **Art. 6 - Beni patrimoniali disponibili**

1. I beni del patrimonio disponibile sono quelli che non rientrano nella categoria dei beni soggetti al regime del demanio pubblico, né in quella dei beni patrimoniali indisponibili e che, pertanto, non sono destinati ai fini istituzionali del Comune.
2. Tali beni, quindi, possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, secondo la procedura prevista nel Titolo VI del presente Regolamento.

#### **Art. 7 - Assegnazione dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, a cui vengono assegnati in gestione i beni con un formale atto di consegna, diviene consegnatario degli stessi ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento.
3. Al di fuori della formale assegnazione, sono vietati l'utilizzo e la gestione, anche di fatto, del patrimonio comunale da parte di chiunque.
4. Il consegnatario di beni immobili, per ragioni di servizio ed in relazione all'ubicazione dei beni, può affidare gli stessi a subconsegnatari, attraverso un formale atto di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti.
5. Il consegnatario ed i subconsegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro consegnati, nonché alla vigilanza sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi.
6. In particolare, al consegnatario ed ai subconsegnatari degli immobili compete:
  - a. sovrintendere alla custodia ed allo stato di conservazione degli stessi;
  - b. sovrintendere all'apertura ed alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell'uso;
  - c. richiedere direttamente l'intervento dell'ufficio tecnico in caso di emergenza nonché per l'effettuazione di lavori di riparazione o di manutenzione quando questi competano al Comune;
  - d. vigilare sull'uso corretto dei beni rispetto alla loro destinazione ed alle finalità degli utilizzatori ed, in generale, rispetto ai contratti in essere;

- e. comunicare al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento dei relativi inventari, ivi compresa la comunicazione dei collaudi e dei conti finali relativi agli interventi;
- f. coinvolgere preventivamente il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato.

#### **Art. 8 - Inventario dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà del Comune vengono inseriti nel registro di inventario.
2. L'inventario dei beni immobili demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:
  - il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
  - i riferimenti catastali;
  - la rendita catastale;
  - i titoli di proprietà;
  - la consistenza;
  - l'uso o il servizio speciale a cui è destinato;
  - l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
  - la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo degli stessi;
  - l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
  - gli eventuali redditi;
  - il centro di responsabilità a cui il bene è assegnato;
  - il valore economico, costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico) aumentato degli investimenti effettuati per le manutenzioni straordinarie e diminuito delle quote annue di ammortamento;
  - altre voci comunque utili per la classificazione, l'inventariazione e la valorizzazione del bene.

#### **Art. 9 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili**

1. Rientrano nelle competenze relative alla gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente:
  - la tenuta del registro inventariale dei beni immobili;
  - la registrazione delle variazioni derivanti da nuove acquisizioni, alienazioni e/o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare;
  - la tenuta ed aggiornamento dei fascicoli immobiliari relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
  - la valorizzazione dei beni immobili;
  - la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali;
  - l'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
  - gli accertamenti catastali relativi agli immobili;
  - la gestione dell'archivio delle chiavi dei fabbricati di proprietà comunale.
2. Tutti gli atti ed i provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, compresi il collaudo ed i conti finali degli interventi effettuati, devono essere trasmessi al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio che ne curerà la trasmissione al Responsabile dell'ufficio finanziario per il conseguente aggiornamento degli inventari.

## **TITOLO II: GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI CONCESSIONE**

### **Art. 10 - Assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili**

1. L'assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione Comunale.
2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile, si ispira ai principi richiamati all'art. 1 del presente Regolamento.
3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo indennizzo e senza necessità di congruo preavviso.
4. Le concessioni si intendono sempre temporanee ed onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.
5. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici, territoriali e non, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale.

### **Art. 11 - Atto di concessione**

1. L'atto di concessione, di norma, contiene:
  - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle planimetrie relative, ove necessari;
  - gli obblighi gravanti sul concessionario a pena di decadenza;
  - gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
  - il quaderno d'oneri delle manutenzioni;
  - il canone ed i termini di pagamento;
  - la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
  - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.
2. I diritti e gli obblighi appena richiamati sono contenuti nella convenzione accessiva all'atto di concessione sottoscritta dal concessionario, la cui mancata sottoscrizione comporta la decadenza dalla concessione stessa ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. e), del presente Regolamento.
3. Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

### **Art. 12 - Determinazione del canone di concessione**

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso, così come accertati dal competente ufficio tecnico comunale.
2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferita al mese di inizio del provvedimento di concessione.
3. Laddove l'Amministrazione autorizzi la realizzazione di migliorie o innovazioni proposte dal concessionario ed ulteriori rispetto alla manutenzione straordinaria del bene concesso e dagli interventi di cui all'articolo 16, comma 3, il relativo valore, debitamente documentato e fatturato, potrà essere riconosciuto a scomputo dal canone di concessione o da parte di esso. Tali interventi devono in ogni caso comportare un effettivo incremento di valore del bene, non

potendo essere esclusivamente finalizzate ad un suo miglior godimento da parte del concessionario.

4. La quantificazione del suddetto incremento di valore dell'immobile avverrà con apposita relazione del competente ufficio tecnico dell'Ente, cui farà seguito la stipula di un atto aggiuntivo alla concessione.

### **Art. 13 - Concessioni temporanee per attività senza scopo di lucro**

1. Con l'espressione di "concessione temporanea" si intende far riferimento all'utilizzo di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a sei (6) mesi da parte di associazioni, fondazioni, comitati ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per lo svolgimento di attività culturali, sociali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali, oppure per l'organizzazione di convegni, congressi, riunioni, mostre, ecc.
2. Le suddette attività non devono avere scopo di lucro e non devono avere il carattere di attività commerciale ai sensi del T.U.I.R. (Testo Unico delle Imposte sui Redditi).
3. Nel caso di richiesta di utilizzo di un bene immobile per le finalità di cui al primo comma, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio procederà all'istruttoria della richiesta determinando, ove questa si concluda con esito positivo, le condizioni della concessione.
4. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopra descritte finalità, è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo degli stessi e calcolato sulla base del canone di mercato.
5. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta ed ogni altro atto di assenso e/o di autorizzazione che sia necessario per lo svolgimento dell'attività o dell'evento. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile, senza alcun rischio per l'Amministrazione Comunale.
6. In ogni caso, il concessionario deve presentare idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi ed a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene. È inoltre facoltà dell'Amministrazione richiedere all'istante la presentazione di apposita cauzione o polizza fideiussoria, quale ulteriore condizione per il definitivo affidamento del bene.
7. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

### **Art. 14 - Concessioni per finalità istituzionali**

1. Nel caso di affidamenti in favore di enti, comitati, fondazioni o altre persone giuridiche che svolgano, sulla base di apposite convenzioni o altre forme di accordi, attività istituzionali per conto dell'Ente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere ad una concessione di norma di durata non superiore a 10 (dieci) anni. La concessione è funzionale al solo esercizio delle predette finalità istituzionali, con esclusione di qualsiasi ulteriore attività con scopo di lucro.
2. La predetta concessione è disposta, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 del presente Regolamento, mediante affidamento diretto e con facoltà di riconoscere, tramite apposita deliberazione di Giunta comunale, un abbattimento del relativo canone mensile anche nella misura massima prevista a norma dell'articolo 33, per le sedi associative. In casi eccezionali, da motivare adeguatamente in ragione della particolare rilevanza dell'interesse pubblico così perseguito, è tuttavia facoltà dell'Amministrazione prevedere l'integrale abbattimento del canone concessorio dovuto.

3. Sono generalmente posti a carico dell'affidatario tutti i costi relativi alle utenze nonché l'ordinaria manutenzione del bene.

#### **Art. 15 – Garanzie**

1. L'atto di concessione prevede, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di 2 (due) mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a 2 (due) mensilità del canone.
2. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al primo periodo possono essere accettate dall'Amministrazione Comunale solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.
3. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al primo periodo.

#### **Art. 16 - Durata della concessione**

1. La durata delle concessioni aventi ad oggetto beni demaniali e beni patrimoniali indisponibili è, in genere, di 10 (dieci) anni decorrenti dalla sottoscrizione della relativa convenzione accessiva, contestuale alla consegna dell'immobile, da formalizzarsi mediante apposito verbale, salvo diversa durata prevista da norme speciali; non è prevista la possibilità di rinnovo dell'affidamento, fatto salvo quanto stabilito al riguardo nel Titolo V, con riferimento alle concessioni stipulate con le associazioni.
2. Alla scadenza del periodo di concessione, l'Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova concessione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.
3. Qualora l'Ente, sentito il competente Settore tecnico, preveda in sede di affidamento che gravi sul concessionario la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la concessione può avere durata anche superiore a 10 (dieci) anni, comunque non eccedenti i 15 (quindici). La durata della concessione sarà commisurata alle spese sostenute dal concessionario al fine di assicurare anche il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

#### **Art. 17 - Decadenza e revoca**

1. Il concessionario si intende decaduto in caso di accertato inadempimento agli obblighi stabiliti dall'art. 19 del presente Regolamento e dall'atto di concessione, ai quali non sia stato ottemperato entro tre mesi dalla diffida inoltrata dall'Amministrazione ed, in particolare, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:
  - a) mancato pagamento del canone per 3 (tre) scadenze consecutive;
  - b) mancato rispetto del divieto di subconcessione;
  - c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
  - e) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva;
  - f) mancata realizzazione degli interventi di ordinaria e, ove prevista, straordinaria manutenzione;

- g) mancato utilizzo in via continuativa dell'immobile concesso, per ingiustificata sospensione dell'attività esercitata ed in assenza di riconsegna del bene, protrattasi per più di 90 giorni.
- 2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose, fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte dell'Amministrazione Comunale; il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.
- 3. È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che, per tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire. È fatta salva diversa ed espressa pattuizione delle parti.

#### **Art. 18 - Diritto di recesso**

- 1. Fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- 2. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato, a titolo di canoni, nel periodo pregresso.

#### **Art. 19 - Obblighi del concessionario**

- 1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni di proprietà comunale devono prevedere, a carico del concessionario, i seguenti obblighi o divieti:
  - a) obbligo di sottoscrizione della convenzione accessiva, con spese contrattuali a proprio carico;
  - b) obbligo di pagamento del canone di concessione, secondo le modalità previste nell'atto concessorio;
  - c) obbligo di realizzare gli interventi di ordinaria e, ove prevista, straordinaria manutenzione, nonché gli altri interventi di riqualificazione del bene di cui all'articolo 16, comma 3 e le migliorie di cui all'articolo 12, comma 4, eventualmente posti a suo carico;
  - d) obbligo di preventivo ottenimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'autorizzazione e del nulla osta al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
  - e) obbligo di esercitare in via continuativa nell'immobile concesso, e salva diversa autorizzazione, attività economiche, sociali o culturali conformi a quanto previsto dal bando di gara e dalla convenzione;
  - f) obbligo del pagamento di norma delle utenze e delle spese di gestione, nonché di tutte le imposte, tariffe e tributi di spettanza comunale;
  - g) obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
  - h) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione di cui all'articolo 15 del presente Regolamento;
  - i) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
  - j) obbligo di comunicare l'intenzione di procedere alla cessione di azienda o ramo di azienda in favore di terzi, indicando il nominativo del potenziale acquirente, al fine di ottenere la necessaria autorizzazione da parte del Settore assegnatario del bene;

- k) obbligo di comunicare, entro quindici giorni dall'avvenuta stipula dei relativi atti negoziali, qualsiasi operazione di affitto o cessione di azienda o di ramo d'azienda o cessione di quote societarie, inerente l'attività economica esercitata sul bene oggetto di concessione;
- l) obbligo di restituzione dei beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, liberi da cose e persone nonché liberi da rifiuti e privi di qualsiasi contaminazione in relazione al suolo, sottosuolo ed acque sotterranee;
- m) divieto di introdurre, negli immobili di proprietà comunale, materiali e sostanze pericolosi senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- n) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro, dando tempestiva comunicazione al Comune in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- o) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- p) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili;
- q) obbligo di applicare e rispettare i vigenti contratti collettivi nazionali di lavoro per l'assunzione di personale dipendente, pertinenti all'attività merceologica svolta e sottoscritti dalle organizzazioni sindacali e datoriali maggiormente rappresentative sul piano Nazionale;
- r) obbligo di effettuare regolarmente i versamenti contemplati dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.).

**Art. 20 – Cessione o affitto di azienda o ramo d'azienda; cessione di quote societarie da parte del concessionario**

1. Il concessionario può sempre procedere all'affitto di azienda o all'integrale o parziale cessione di quote societarie in favore di terzi nonché, fermo restando il previo ottenimento dell'autorizzazione di cui all'articolo 19, comma 1, lett. j) del presente Regolamento, alla cessione di azienda o di ramo d'azienda, relativa all'attività economica esercitata sul bene oggetto di concessione. I terzi interessati subentreranno al concessionario ai medesimi termini, clausole e condizioni previste dalla relativa convenzione accessiva.
2. Dell'avvenute operazioni societarie di cui all'articolo 19, comma 1, lett. k), gli interessati, con comunicazione congiunta, devono dare formale notizia all'Amministrazione Comunale. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, assegnatario del bene, verificati i requisiti di cui al successivo comma 3 e rilasciata l'autorizzazione richiesta per le cessioni di azienda o ramo d'azienda, ne prenderà atto, con apposito provvedimento dirigenziale, con ciò disponendo, in favore del nuovo concessionario e con spese contrattuali a carico di questo, il subentro nella concessione iniziale, mediante stipula di un atto aggiuntivo alla relativa convenzione accessiva, della quale restano fermi tutti i previsti termini, clausole e condizioni.
3. Il predetto subentro può in ogni caso essere disposto solo previa verifica del rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. che il concessionario uscente abbia provveduto al saldo integrale di tutti i canoni dovuti fino al momento dell'avvenuta cessione, e non sia stato dichiarato inadempiente rispetto alle altre obbligazioni previste dalla relativa convenzione accessiva e conseguentemente messo in mora;

- b. che l'Amministrazione comunale non vanti, nei confronti del soggetto subentrante, e nel caso delle persone giuridiche del legale rappresentante e degli amministratori, crediti pregressi, il cui corrispettivo non sia stato ancora saldato;
  - c. che il soggetto subentrante, e nel caso delle persone giuridiche il legale rappresentante e gli amministratori, non si trovi in alcuno dei casi previsti dalla legge di impossibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.
4. La sussistenza dei su menzionati requisiti è comunicata all'Amministrazione Comunale, la quale può in ogni caso riservarsi di procedere a tutte le occorrenti attività di accertamento d'ufficio, sulla dichiarazione trasmessa dagli interessati.
  5. In caso di mancato rispetto dei requisiti di cui al comma 3, si procederà alla liberazione dell'immobile dall'occupante, in quanto privo di qualsiasi titolo di legittimo utilizzo dello stesso.

### **TITOLO III: GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

#### **Art. 21 - Forme di affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili**

1. L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è effettuata, di norma, secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale materia quali, in particolare, la Legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani") e la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"). Tale affidamento avviene, in ogni caso, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa.

#### **Art. 22 - Determinazione del canone di locazione**

1. Il canone ordinario di locazione da applicare al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente ufficio tecnico.
2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, riferito al mese di inizio della locazione ai sensi dell'art. 24, comma 1, della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
3. Il canone può essere ridotto in maniera agevolata, e la misura della riduzione viene definita dalla Giunta comunale nei limiti di cui all'art. 33 del presente Regolamento, a situazioni meritevoli sul piano sociale e/o culturale di abbattimenti e riduzioni.
4. In caso di locazione ad uso abitativo, non rientranti nella edilizia residenziale pubblica, può essere applicato il cosiddetto "canone concordato", ovvero il canone stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 o, comunque, da analoghe disposizioni di legge. Sarà la Giunta Comunale a decidere, con propria deliberazione, se applicare un canone di mercato o un canone concordato.
5. Laddove l'Amministrazione autorizzi la realizzazione di migliorie o innovazioni proposte dal conduttore ed ulteriori rispetto alla manutenzione straordinaria del bene locato ed agli interventi di cui all'articolo 23, comma 2, il relativo valore, debitamente documentato e fatturato, potrà essere riconosciuto a scomputo dal canone o da parte di esso. Tali interventi devono in ogni caso comportare un effettivo incremento di valore del bene, non potendo essere esclusivamente finalizzate ad un suo miglior godimento da parte del conduttore.
6. La quantificazione dell'incremento di valore dell'immobile avverrà con apposita relazione del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, cui farà seguito la stipula di un atto aggiuntivo al contratto di locazione.

### **Art. 23 - Durata del contratto di locazione**

1. La durata dei contratti di locazione o, comunque, dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune, salvo quanto disposto dalla legge, è, di norma, pari a 6 (sei) anni in caso di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione ed a 4 (quattro) anni in caso di immobili adibiti ad uso di abitazione.
2. Qualora siano posti a carico del conduttore interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della locazione può essere commisurata alle spese sostenute dal medesimo al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

### **Art. 24 - Obblighi del conduttore**

1. I contratti di locazione dei beni di proprietà comunale facenti parte del patrimonio disponibile devono prevedere, a carico del conduttore, i seguenti obblighi e divieti:
  - a) obbligo di sottoscrizione del contratto, con spese contrattuali a proprio carico;
  - b) obbligo di pagamento del canone di locazione, anche rispettando le eventuali rateizzazioni concesse dall'Amministrazione, in casi eccezionali di oggettiva difficoltà ad adempiere;
  - c) obbligo di realizzare gli interventi di ordinaria e, ove prevista, straordinaria manutenzione, nonché gli altri interventi di riqualificazione del bene di cui all'articolo 23, comma 2 e le migliorie di cui all'articolo 22, comma 5, eventualmente posti a suo carico;
  - d) obbligo di preventivo ottenimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'autorizzazione e del nulla osta al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sull'immobile locato;
  - e) obbligo di esercitare nell'immobile locato, salva diversa autorizzazione, attività economiche, sociali o culturali conformi a quanto previsto dal relativo bando di gara e dal contratto;
  - f) obbligo del pagamento di norma delle utenze e delle spese di gestione, nonché di tutte le imposte, tariffe e tributi di spettanza comunale;
  - g) per le locazioni diverse da quelle ad uso abitativo, obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
  - h) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione di cui all'articolo 27 del presente Regolamento;
  - i) obbligo di restituzione dei beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, liberi da cose e persone nonché liberi da rifiuti e privi di qualsiasi contaminazione in relazione al suolo, sottosuolo ed acque sotterranee;
  - j) divieto di introdurre, negli immobili di proprietà comunale, materiali e sostanze pericolosi senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
  - k) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro, dando tempestiva comunicazione al Comune in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
  - l) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Ente, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
  - m) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili;

- n) obbligo di applicare e rispettare i vigenti contratti collettivi nazionali di lavoro per l'assunzione di personale dipendente, pertinenti all'attività merceologica svolta e sottoscritti dalle organizzazioni sindacali e datoriali maggiormente rappresentative sul piano Nazionale;
- o) obbligo di effettuare regolarmente i versamenti contemplati dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.).

#### **Art. 25 - Rinnovo del contratto**

1. I contratti di cui al presente titolo non si rinnovano mai tacitamente, ad eccezione dei casi in cui il rinnovo automatico è previsto espressamente dalla legge (art. 28, Legge 27 luglio 1978, n. 392 ed art. 2, Legge 9 dicembre 1998, n. 431), salvo che la volontà di rinnovo sia rinvenibile in apposita clausola contenuta nel contratto originario.
2. Per gli immobili adibiti ad uso diverso da quello ad abitazione a canone concordato, alla scadenza del periodo di locazione, l'Amministrazione Comunale, valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova locazione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.
3. Agli immobili adibiti ad uso di abitazione si applica la disciplina contenuta nella richiamata Legge n. 431/1998, nonché, nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri atti regolamentari dell'Amministrazione.
4. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

#### **Art. 26 - Risoluzione e recesso dal contratto**

1. Ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, è in facoltà delle parti prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello corrispondente a 2 (due) canoni, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.
3. Ai sensi dell'art. 7 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato.

#### **Art. 27 - Garanzie**

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è prevista, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, la prestazione di una cauzione di importo pari a quello corrispondente a 2 (due) canoni, oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione e di importo pari a quello corrispondente a 2 (due) canoni.
2. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 1 possono essere accettate dall'Amministrazione Comunale solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.
3. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione delle suddette garanzie.

#### **Art. 28 – Comodato**

1. Ove sussista un pubblico interesse, con deliberazione della Giunta Comunale, i beni patrimoniali disponibili possono essere affidati, con procedura ad evidenza pubblica, salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 3, in comodato ad enti, associazioni, fondazioni,

comitati, persone giuridiche che siano dediti alla tutela ed alla promozione di interessi generali riconosciuti dall'Amministrazione Comunale, alla prestazione di servizi di interesse pubblico oppure strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali.

2. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dei beni stessi.
3. In ogni caso, sono di norma poste a carico del comodatario l'ordinaria manutenzione del bene, nonché i costi relativi alle utenze.

## **TITOLO IV: SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO NELLA CONCESSIONE E NELLA LOCAZIONE**

### **Art. 29 - Scelta del contraente**

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale, oggetto del presente Regolamento, si procede alla scelta del contraente, di norma, mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei secondo le norme di legge. In ogni caso, deve essere pubblicato apposito avviso sul sito web del Comune di Casalmoro e nella sezione Bandi e Gare dell'Amministrazione Trasparente dell'Ente.
2. L'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio, nonché dell'affidatario individuato mediante trattativa privata ai sensi del comma 3, avverrà solo a condizione che a carico dei medesimi, e nel caso delle persone giuridiche anche del legale rappresentante e degli amministratori, non sussistano pendenze debitorie nei confronti del Comune di Casalmoro. Queste potranno in ogni caso essere sanate entro trenta giorni dalla formale richiesta inoltrata in tal senso da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. In deroga a quanto previsto dal comma 1, si può, procedere a trattativa privata quando:
  - in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato allo stesso;
  - un soggetto, già concessionario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune, chiede l'affidamento in concessione/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già affidatogli;
  - si tratti di affidamenti in concessione o locazione in favore di enti pubblici o di soggetti privati che ne assicurino la destinazione a riconosciute finalità pubbliche o di pubblico interesse;
  - all'affidatario uscente sia riconosciuto, da leggi speciali o in ragione del relativo contratto giunto a scadenza, un diritto di insistenza e lo stesso, esperita l'asta pubblica ai sensi del comma 1, venga invitato ad accettare le condizioni offerte dall'aggiudicatario provvisorio;
  - si ricorra alla concessione per finalità istituzionali, di cui all'articolo 14;
  - ciò sia previsto da leggi speciali.
4. In tutti i casi di rinnovo dell'affidamento e di esercizio del diritto di insistenza occorre essere in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori, oltre ad essere in possesso di un valido titolo di occupazione. Il soggetto invitato alla trattativa privata, anche nel caso in cui lo stesso eserciti il proprio diritto di insistenza, dovrà, salvo diversa pattuizione, accettare le condizioni proposte nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di notifica dell'invito.
5. Nel caso in cui il diritto di insistenza non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto dallo stesso ed il bene viene affidato in via definitiva all'aggiudicatario provvisorio.

### **Art. 30 - Aree Marginali**

1. Per “*aree marginali*” si intendono quelle aree di proprietà comunale rimaste inutilizzate (quali residuati di espropri o edificazioni, lotti interclusi, terreni abbandonati, aree libere all'interno del comune, relitti stradali o altro), di modeste dimensioni da destinare ad usi diversi, come a titolo di esempio per attività di coltivazione per usi domestici o ricreativi.
2. Nel caso di richiesta di utilizzo, da parte di un soggetto privato, di un'area avente le caratteristiche di cui al comma 1, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio procederà all'istruttoria della richiesta, determinando, ove l'istruttoria si concluda con esito positivo, le condizioni di concessione o di locazione dell'area.
3. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio renderà pubbliche le condizioni di affidamento tramite pubblicazione di apposito avviso sul sito web del Comune di Casalmoro, invitando tutti coloro che possono avere interesse a presentare, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione, una richiesta di utilizzo dell'area.
4. Qualora, nel termine di cui al comma 3, non venga presentata altra richiesta, l'area verrà assegnata al primo richiedente alle condizioni stabilite dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio. Ove, invece, vengano presentate una o più richieste concorrenti, lo stesso procederà all'affidamento attraverso una trattativa privata previa gara ufficiosa.
5. L'assegnatario dell'area marginale sottoscriverà con l'Amministrazione Comunale un contratto di locazione, anche di natura transitoria, oppure un contratto accessivo alla concessione e si impegnerà, con esso, a rispettare gli obblighi previsti in tale contratto ai sensi della disciplina contenuta nel presente regolamento.

## **TITOLO V: IMMOBILI PER ATTIVITÀ ASSOCIATIVE**

### **Art. 31 - Ambito di applicazione**

1. Per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente, l'Amministrazione Comunale intende:
  - a) razionalizzare l'utilizzazione degli immobili destinati allo svolgimento di attività associative da parte di enti che perseguono finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale;
  - b) contemperare l'esigenza di rendimento delle concessioni/locazioni immobiliari con quella di assicurare un sostegno alle attività delle associazioni che perseguono i principi e le finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale;
  - c) favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:
    - i. ottimizzare l'utilizzo degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati;
    - ii. condividere le spese gestionali (utenze, manutenzione dell'immobile, ecc.);
    - iii. favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.
2. A tal fine, per ogni immobile concesso/locato, verrà calcolato il valore di mercato e, al contempo, sarà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività delle associazioni fornisce alla collettività, vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone, come anche previsto dall'articolo 32, comma 8 della legge 23 dicembre 1994, n. 724.
3. In ogni caso, è necessario che, all'interno dell'immobile concesso o locato, non venga svolta alcuna attività commerciale per l'intero periodo di affidamento dei locali.

### **Art. 32 - Criteri e procedimento di assegnazione**

1. Gli affidatari degli immobili di cui al presente titolo vengono scelti mediante procedura ad evidenza pubblica aperta a tutti coloro che posseggono i requisiti richiesti e previa pubblicazione di un apposito avviso, redatto dall'Ufficio Patrimonio per la concessione/locazione di immobili ad associazioni, nonché sottoposto, dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, alla Giunta Comunale per una valutazione in merito.
2. In ogni caso, ai fini dell'aggiudicazione dei locali, saranno seguiti i seguenti criteri:
  - a) rilevanza dei fini istituzionali, che dovranno essere in linea con gli scopi istituzionali della Amministrazione Comunale;
  - b) grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito comunale;
  - c) possibilità di fruizione, da parte dei cittadini, dei beni affidati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
  - d) livello di affidabilità dell'ente o associazione, giudicato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti, ecc.;
  - e) livello di radicamento dell'ente o associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune di Casalmoro o altri Enti locali;
  - f) aggregazione di diverse associazioni per lo svolgimento di attività condivise.
3. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio presenterà gli esiti della selezione pubblica, per come risultanti dal verbale redatto dalla Commissione di gara nominata ai fini della valutazione delle domande di partecipazione, alla Giunta Comunale; l'assegnazione definitiva dell'immobile all'ente aggiudicatario avverrà quindi, sulla base della documentazione trasmessa, con delibera della Giunta Comunale, la quale approverà, altresì, l'eventuale riduzione da applicare al canone di concessione/locazione.
4. I locali potranno essere detenuti ed utilizzati per l'attività associativa soltanto successivamente alla stipula di apposito atto di concessione/locazione.
5. Laddove, per qualsiasi ragione, l'aggiudicatario non stipuli l'atto di concessione/locazione o decada dall'affidamento, l'Amministrazione Comunale potrà procedere, sempre con apposita delibera della Giunta Comunale, all'aggiudicazione mediante scorrimento della graduatoria di cui al comma 3.

### **Art. 33 - Riduzione del canone**

1. Con riferimento agli immobili di cui al presente titolo, è possibile applicare al canone, determinato secondo quanto stabilito dal suddetto articolo 31, comma 2, una riduzione percentuale variabile, compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 90%.
2. Le riduzioni sono stabilite sulla base dei seguenti criteri:
  - spese di manutenzione straordinaria a carico del concessionario/locatario derivanti dallo stato di vetustà dell'immobile;
  - disponibilità dell'associazione ad effettuare, con spese a suo carico, interventi di ristrutturazione o adeguamento funzionale dell'immobile oggetto dell'affidamento;
  - finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale è stata richiesta l'assegnazione dei locali, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione ed in relazione ai criteri di cui all'articolo 32, comma 2, del presente titolo;
  - particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, anche in riferimento all'organizzazione di eventi rivolti alla partecipazione della cittadinanza.

3. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone ed il mantenimento della disponibilità dei locali sarà eseguita annualmente da parte del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, in relazione agli ambiti settoriali di attività ai quali sono riconducibili le attività associative.

A tale scopo, i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere all'Amministrazione, una relazione sulle attività svolte e sull'uso dell'immobile, comprensiva dei relativi bilanci, nonché dell'indicazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati sull'immobile; tale documentazione deve dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone.

4. L'ufficio Patrimonio, sulla base della documentazione trasmessa con le modalità di cui al comma precedente, dovrà verificare il permanere delle condizioni previste dal precedente comma, a pena dell'applicazione del canone per intero, a decorrere dal mese successivo all'esecuzione della verifica suddetta.
5. La mancata presentazione della relazione annuale, può comportare lo scioglimento del rapporto. In caso di inottemperanza a fronte della trasmissione di apposite diffide da parte del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, l'affidatario sarà tenuto alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose; in tal caso, si applicherà il canone integrale senza alcuna riduzione, a titolo di indennità di occupazione, sino all'effettiva riconsegna dei locali.

#### **Art. 34 - Durata del contratto**

1. La durata dei contratti di concessione/locazione di cui al presente titolo, salvo quanto disposto dalla legge, è, di norma, pari a 6 (sei) anni, con possibilità di un rinnovo per il medesimo periodo, previa richiesta dell'associazione, da inoltrare al Comune, con lettera raccomandata o tramite posta elettronica certificata (PEC), almeno 6 mesi prima del termine dell'affidamento; alla scadenza di tale ulteriore periodo di durata del contratto, l'Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per mantenere la destinazione dell'immobile ad attività associative, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica secondo quanto previsto all'articolo 32.
2. In ogni caso, il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.
3. Qualora l'Ente preveda, in sede di affidamento, che gravi sull'affidatario l'obbligo di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della concessione/locazione può essere commisurata alle spese sostenute dal medesimo al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento. La durata così prevista non potrà in ogni caso eccedere i 15 (quindici) anni, comprensivi del periodo di rinnovo e tenuto conto dell'ulteriore suo incremento di cui all'articolo 16, comma 3.

## **TITOLO VI: ALIENAZIONE, VALORIZZAZIONE ED ACQUISIZIONE DI IMMOBILI**

#### **Art. 35 Programmazione delle alienazioni**

1. L'Amministrazione effettua, ogni anno, una ricognizione dei beni del patrimonio ai fini della predisposizione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, al fine di programmare l'utilizzazione e la

gestione dei predetti beni secondo i principi generali contenuti nell'articolo 1 del presente Regolamento.

2. Un elenco di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, è formato dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio sulla base delle oggettive situazioni in cui gli stessi immobili versino nonché delle richieste avanzate dagli altri uffici dell'Ente o delle istanze presentate da terzi.
3. La definitiva programmazione delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni immobili viene quindi formalizzata con l'approvazione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", confluito nel Documento Unico di programmazione, con deliberazione del Consiglio Comunale. Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Il Piano ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, in relazione al cambiamento di classificazione dei beni, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti i fini istituzionali, nonché al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità; sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate.
5. Le alienazioni di beni immobili vincolati da leggi speciali devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta. La gestione, valorizzazione ed alienazione dei beni di cui al comma 1, avviene alle condizioni e nei limiti, nonché secondo le procedure indicate dal D.lgs. n. 42/2004.

#### **Art. 36 Stima dei beni e individuazione del prezzo**

1. Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni il valore di vendita dell'immobile è determinato con perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta sulla base della metodologia e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene. Detto valore è indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.
2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
3. I consulenti esterni eventualmente incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.
4. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi. Decorso tale termine l'Ufficio Tecnico può in ogni caso confermare anche *per relationem* il valore di stima già effettuata.
5. Il valore stimato costituisce il prezzo a base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale verranno effettuate le offerte.
6. Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto.

#### **Art. 37 Condizioni generali di vendita**

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
  - la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;

- qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
  - l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione;
  - l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;
  - in caso di vendita di immobile locato a terzi l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati;
  - il contratto è stipulato dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Casalmoro ed è rogato da un notaio di fiducia dell'acquirente;
  - i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, (salvo diverso termine predeterminato nel bando d'asta o nella lettera di invito), previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto e salvo i casi di verifica del diritto di prelazione (art. 38 L.392/78) per i quali i 30 giorni decorrono dalla scadenza dei termini di risposta da parte degli interessati;
  - in caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione di cui all'art. 46.
2. L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata e saranno a suo carico le spese inerenti la sottoscrizione del contratto ed ogni altro onere previsto dalla legge.
  3. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita. Nel caso in cui il bando di asta o l'invito a presentare offerta richiedano il versamento di un acconto sul prezzo, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.

### **Art. 38 Procedure di vendita**

1. I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio comunale possono essere posti in vendita mediante:
  - Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica.
  - Trattativa privata previa gara ufficiosa
  - Trattativa privata
  - Permuta.
2. I contraenti vengono individuati, di norma, mediante asta pubblica da esperirsi, generalmente, mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta posto dall'Amministrazione senza alcun limite in aumento.
3. Si può procedere mediante trattativa privata solo nei seguenti casi:
  - a. qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
  - b. allorché a seguito di asta pubblica non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
  - c. in caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc..) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili);

- d. in caso di alienazione a favore di enti pubblici o soggetti privati che assicurino la destinazione dell'immobile a riconosciute finalità pubbliche o di pubblico interesse;
  - e. in caso di alienazione di immobili finalizzata ad una operazione di permuta con un bene appartenente ad un soggetto pubblico o privato, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire.  
La suddetta permuta deve in ogni caso ritenersi limitata ai soli casi in cui sussista un prevalente interesse dell'Ente all'acquisizione, da terzi, di uno specifico immobile;
  - f. nei casi in cui sussista un diritto di prelazione.
  - g. quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 15.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.
4. Un diritto di prelazione, da esercitarsi di norma solo in seguito all'avvenuto espletamento della prevista procedura di gara, si può avere nei seguenti casi:
- a. in caso di alienazione di immobili locati, in favore del conduttore dell'alloggio;
  - b. nei casi di prelazione previsti da leggi speciali;
  - c. in ulteriori casi previsti nel bando/avviso di gara.
5. Per poter esercitare il diritto di prelazione, occorre essere in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori, oltre ad essere in possesso di un valido titolo di occupazione. Il soggetto invitato ad esercitare il diritto di prelazione dovrà esercitarlo nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla data di notifica dell'invito, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso.
6. Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto dallo stesso ed il bene viene alienato all'aggiudicatario provvisorio.

#### **Art. 39 - Trattativa Privata. Modalità di svolgimento.**

1. La procedura di vendita a trattativa privata può essere diretta o può svolgersi mediante gara ufficiosa.
2. La trattativa privata diretta è ammessa, indipendentemente dal valore del bene, nel caso di:
  - a) alienazione a favore di enti pubblici o di soggetti privati che ne assicurino la destinazione a riconosciute finalità pubbliche o di pubblico interesse;
  - b) alienazione di immobili finalizzata ad una operazione di permuta con un bene appartenente ad un soggetto pubblico o privato, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire;
  - c) nei casi in cui sussista un diritto di prelazione.
3. La trattativa privata diretta è ammessa, in base al valore del bene:
  - a) quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 15.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.
4. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nella deliberazione di Giunta e nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (tramite Albo On Line e pubblicazione nella Sezione Bandi e Gare dell'Amministrazione Trasparente del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

5. Negli altri casi di cui all'articolo 38, comma 3, e comunque ogni qualvolta sia pervenuta istanza di acquisto da parte di più di un soggetto interessato nei cui confronti poter disporre un'alienazione mediante trattativa privata, la stessa avviene mediante gara ufficiosa, da svilupparsi in due fasi. La prima diretta ad ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; la seconda, eventuale, in cui il responsabile del procedimento tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
6. Sia nella trattativa privata diretta che nella trattativa privata tramite gara ufficiosa, il prezzo risultante dalla trattativa non può, in ogni caso, essere inferiore a quello determinato ai sensi del precedente articolo 36.
7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

#### **Art. 40 Bando di gara**

1. Il bando di gara, nei casi previsti al precedente articolo 38, c. 2, contiene, di norma, i seguenti elementi:
  - descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
  - le modalità di svolgimento della gara;
  - le modalità ed i termini di presentazione dell'offerta e di valutazione della stessa;
  - il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
  - i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
  - i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
  - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
  - il luogo presso cui si effettua la gara;
  - gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del responsabile del procedimento;
  - l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
  - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
  - per le persone giuridiche, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
  - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, le modalità di imbustamento e sigillatura;
  - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
  - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
  - gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
  - ogni altro elemento ritenuto necessario da parte del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio;
2. La vendita viene pubblicizzata tramite pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e nella sezione Bandi e Gare dell'Amministrazione Trasparente del Comune e, in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita, anche mediante pubblicazione per estratto su quotidiani a tiratura locale e/o nazionale.

3. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta con l'esclusione delle offerte in diminuzione.
4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente ma non per l'Amministrazione Comunale la quale a sua discrezione può sospendere e non effettuare la gara, oppure, dopo l'indizione della gara, può revocare la procedura e non procedere alla stipula del contratto. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
6. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliono migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.
7. Le offerte non possono essere presentate al ribasso.

#### **Art. 41 Svolgimento della gara**

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando, o con procedura telematica se tale modalità è stata attivata dall'Ente.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Le offerte di acquisto presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice. Tale Commissione, composta di n. 3 membri, è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.
4. Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale che viene trasmesso al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio per l'adozione della determinazione di aggiudicazione o di attestazione di diserzione di gara, che verrà pubblicata all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune.
5. La stipula del contratto avviene a seguito dell'aggiudicazione definitiva formalizzata con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

#### **Art. 42 - Aggiudicazione definitiva**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con propria determinazione, compiute le verifiche ritenute opportune e necessarie, aggiudica definitivamente la gara, ed indica il termine assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto. Entro il termine indicato nel bando l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del

residuo prezzo (saldo) presso la Tesoreria Comunale o con emissione di assegno circolare intestato all'Ente.

2. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
3. In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione incamera la cauzione o escute la fidejussione, con riserva di richiedere ulteriori danni e, contestualmente, restituisce l'eventuale parte di prezzo che è stata versata.
4. In caso di decadenza, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
5. In tale ultimo caso, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.
6. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di gara.

#### **Art. 43 – Contratto**

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipula di apposito contratto, con le forme e le modalità previste dalla legge.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare tutte le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale Comunale.
3. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.
4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra, nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

#### **Art. 44 Permuta**

1. Il Consiglio comunale può disporre, in alternativa all'alienazione, la permuta dei beni del proprio patrimonio disponibile con beni di proprietà di terzi, previo inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, purchè ne derivi un vantaggio funzionale per il comune. Nell'atto deliberativo devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta, in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale del bene altrui in cambio del trasferimento di un bene immobile comunale.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima del bene secondo i criteri indicati all'art. 36.
3. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.

#### **Art. 45 Diritto di prelazione**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione. Tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata previa gara

ufficiosa e comunque portato a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

2. Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazione.
3. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la prelazione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori
4. Il Titolare del diritto potrà esercitare la prelazione sulla base della migliore offerta avanzata e alle medesime condizioni. Il medesimo dovrà rispondere entro il termine perentorio indicato nella comunicazione effettuata dall'Amministrazione Comunale e contenente la proposta contrattuale ed ogni informazione utile all'interessato. Il Titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si può procedere all'alienazione al soggetto aggiudicatario.

#### **Art. 46 Garanzie e cauzione**

1. L'Ente assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara nel bando.
3. Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Casalmoro, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita.
4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.
5. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.
6. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:
  - a. qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
  - b. nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.
7. Il Servizio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

#### **Art. 47 Servitù e diritti reali di godimento**

1. Le norme per le alienazioni contenute nel presente titolo si applicano, in quanto compatibili, anche per la costituzione di servitù e di diritti reali di godimento.

2. In coerenza con il principio di cui all'art. 41, c. 1, n. 6 del R.D. n. 827/1924, per la costituzione di servitù e di diritti reali di godimento è ammessa la trattativa privata qualora la condizione giuridica o di fatto dell'immobile renda non praticabile, non conveniente e non sostenibile per il comune il ricorso all'Asta pubblica; condizioni tutte da motivare all'atto dell'avvio del procedimento.
3. Sono escluse dalla disciplina del presente Regolamento le cessioni in proprietà delle aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865/1971, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare, in quanto oggetto di specifica disciplina.

#### **Art. 48 Acquisizione di immobili al patrimonio comunale**

1. L'acquisizione di beni di terzi al patrimonio comunale avviene di norma, nei limiti ed alle condizioni dettate dalle specifiche disposizioni legislative in materia, con procedura ed evidenza pubblica e previa attivazione di apposita indagine di mercato, in applicazione delle norme del presente Titolo, in quanto compatibili.
2. È possibile ricorrere alla trattativa privata solo laddove sussista il prevalente interesse pubblico all'acquisizione, da terzi, di uno specifico immobile da destinare all'esercizio esclusivo di finalità istituzionali dell'Ente, ed in ragione dell'oggettiva infungibilità dello stesso, come rilevata a seguito di avviso pubblico o indagine di mercato.
3. Sul prezzo di cessione del bene, come offerto dal proprietario cedente in sede di procedura di gara o da questo proposto in caso di trattativa privata, è in ogni caso espresso un parere di congruità da parte del competente ufficio tecnico comunale.
4. Sono in ogni caso esclusi dalla presente disposizione, gli acquisti di beni di terzi al patrimonio comunale derivanti dalla permuta, da procedure espropriative nonché disposte per effetto di legge o di convenzione urbanistica.

### **TITOLO VII: NORME TRANSITORIE E SPECIALI**

#### **Art. 49 Disciplina dei rapporti in corso**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore il cui iter sia partito successivamente alla predetta data.
2. Gli atti di concessione e i contratti di locazione/comodato, ancorchè non perfezionati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, il cui iter sia partito anteriormente alla suddetta data, restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

#### **Art. 50 Impiantistica sportiva**

1. Il presente regolamento si applica, in quanto compatibile, anche alle concessioni patrimoniali di impianti sportivi, salvo che la gestione degli stessi non sia oggetto di appalto o concessione di servizi a norma del D.Lgs. n. 36/2023.
2. L'affidamento di impianti sportivi, in regime di concessione patrimoniale, è comunque soggetto alle specifiche norme in materia, comprese le procedure di riqualificazione e valorizzazione di cui al D.Lgs. n. 38/2021.

## **Art. 51 Norme finali**

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Casalmoro a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.
2. Sono abrogate tutte le norme regolamentari precedenti in tema di concessioni, locazioni e alienazioni dei beni immobili comunali, fatto salvo il Regolamento per l'utilizzo dell'Immobile comunale denominato Corte Castello approvato con Delibera C.C. n. 15 del 30/04/2025 il quale permane in vigore.
3. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle norme nazionali e regionali di riferimento.
4. Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza della Giunta Comunale.