



# COMUNE DI PALERMO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 334 DEL 17/09/2008

Sessione: ordinaria

Seduta: pubblica

OGGETTO: Approvazione del nuovo testo del Regolamento relativo alla gestione dei beni immobili di proprietà comunale nonché l'acquisto e la locazione dei beni immobili di proprietà privata.

IMMEDIATA ESECUZIONE

L'anno duemilaotto il giorno diciassette del mese di settembre alle ore 20.55 nella Sede Municipale, convocato con determinazione del Presidente, si è riunito nella solita aula il Consiglio Comunale di questa Città, sotto la presidenza dell'On. Alberto Campagna - Presidente con l'assistenza del Segretario Generale Dr. Damiano Li Vecchi

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
1) AGNELLO Manfredi	p		26) MATTALIANO Cesare	p	
2) ALOTTA Salvatore	p		27) MICELI Maurizio		a
3) BONFANTI Gaspare		a	28) MILAZZO Giuseppe	p	
4) BOTTIGLIERI Orazio	p		29) MINEO Rosario	p	
5) CAMPAGNA Alberto	p		30) MIRABILE Salvatore	p	
6) CUSUMANO Giulio	p		31) MONASTRA Antonella	p	
7) DI FRANCO Luigi	p		32) MOSCHETTI Nunzio	p	
8) DI GAETANO Vincenzo	p		33) MUNAFO' Giovanna	p	
9) DI MAGGIO Giovanni	p		34) OLIVERI Sandro	p	
10) DRAGO Sebastiano	p		35) ORLANDO Francesco	p	
11) FARAONE Davide	p		36) ORLANDO Salvatore	p	
12) FERRANDELLI Fabrizio	p		37) PALMA Onofrio	p	
13) FICARRA Elio	p		38) PELLEGRINO Maurizio	p	
14) FILORAMO Rosario		a	39) PIAMPIANO Leopoldo	p	
15) FRACCONI Filippo	p		40) RIBAUDO Angelo		a
16) FRAGALA' Vincenzo		a	41) RIBAUDO Doriana	p	
17) FURCERI Salvatore	p		42) RUSSO Girolamo	p	
18) GENNARO Giusto		a	43) SANTORO Stefano		a
19) GENOVA Agostino		a	44) SCAVONE Aurelio	p	
20) GRECO Giovanni		a	45) SPALLITTA Nadia	p	
21) INZERILLO Gerlando	p		46) TAMAJO Edmondo	p	
22) ITALIANO Salvatore		a	47) TANANIA Vincenzo	p	
23) LENTINI Salvatore		a	48) TANTILLO Giulio	p	
24) LODATO Patrizio	p		49) TERMINELLI Antonino	p	
25) LOMBARDO Giovanni	p		50) TRAPANI Ivan	p	
<b>TOTALE</b>				<b>39</b>	<b>11</b>

## SEDUTA DEL 17/09/2008 - ORE 20,55

**Presiede: On. Alberto Campagna - Presidente**  
**Assiste: Dott. Damiano Li Vecchi – Segretario Generale**  
**Scrutatori: Mineo – Fraccone – Orlando S.**

Si passa alla trattazione della proposta iscritta al punto 24) dell'Ordine del Giorno, avente per oggetto: "Approvazione del nuovo testo del Regolamento relativo alla gestione dei beni immobili di proprietà comunale nonché l'acquisto e la locazione dei beni immobili di proprietà privata".

Il Presidente comunica che su detta proposta sono stati presentati emendamenti ed ordini del giorno, che, singolarmente, verranno discussi e posti in votazione.

### **SUB EMENDAMENTO all'emendamento n°1 a firma del Cons. Spallitta**

Inserire dopo il primo comma la seguente frase:

"fatta eccezione per i casi previsti dal successivo art. 17 bis"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

### **Il sub emendamento è approvato**

#### **1) EMENDAMENTO presentato dalla I^ Commissione Consiliare**

Emendamento al testo dell'Art. n.1 intitolato "Ambito Applicativo"

Al primo comma dopo le parole **"non rientrano tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e non siano utilizzabili direttamente per le esigenze di esso"**

aggiungere: **"fatta eccezione per i casi previsti dal successivo art. 17 bis"**

↓

Emendamento al testo dell'art.23 intitolato "Programmazione e stima del prezzo"

Il secondo comma va sostituito con il seguente:

I prezzi di vendita dei beni immobili sono determinati dall'apposita Commissione Tecnica di Valutazione di cui all'art. 7 istituita con determinazione sindacale presso il Settore Risorse Immobiliari.

La Commissione effettua stime e valutazioni secondo i criteri di mercato.

Dopo l'art. 17 intitolato "Canone di locazione e/o concessione", inserire il seguente articolo 17/bis intitolato:

### **Rateizzazioni somme per canoni di locazione e/o concessione ed oneri accessori**

Per quanto riguarda gli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, il Settore Risorse Immobiliari in relazione alla regolarizzazione dei canoni di locazione pregressi, per effetto della legge regionale n. 11/2002, può concedere:

- a) una dilazione in anni 10 per pensionati e disoccupati, con una rata minima di € 52,00;
- b) una dilazione in anni 5, per utenti diversi dal punto a) per debiti fino a € 10.000,00, per debiti superiori, una dilazione in anni 10 con rata minima di € 104,00.

Inoltre per le richieste di rateizzazione relative a canoni di locazione o oneri condominiali, non rientranti nei casi di cui alla L.R. n.11/2002, si può concedere una dilazione massima in anni 5, con rata minima di € 52,00.

Per quanto riguarda gli altri immobili di proprietà comunale e/o in uso all'Amministrazione, il Settore Risorse Immobiliari, in relazione alla regolarizzazione dei canoni di locazione e/o concessione pregressi, può autorizzare la rateizzazione del debito maturato negli stessi termini e modalità di cui al II comma.

Per gli importi superiori ad € 25.000,00 relativi a canoni ed oneri accessori non di E.R.P., è obbligatoria la richiesta di polizza fidejussoria o assicurativa a puntuale garanzia del debito.

Per tutte le tipologie di rateizzo, sarà applicata la maggiorazione degli interessi legali ed inoltre non si potrà autorizzare la rateizzazione di un debito maturato, se non è stato estinto un eventuale piano di rateizzo precedente.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

### **L'emendamento è approvato**

#### **2) EMENDAMENTO all'art. 4 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Alla lettera m) abrogare la frase da "salvo" e fino ai "fruitori"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38  
Votano SI n°38  
Astenuti n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

3) **EMENDAMENTO all'art. 4 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Aggiungere il seguente comma

il termine assegnato per la presentazione delle istanze non può essere inferiore a giorni 30 dalla pubblicazione del bando

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38  
Votano SI n°38  
Astenuti n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

4) **EMENDAMENTO all'art. 5 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Sostituire a "Euro 10.000 annui" "Euro 6.000 annui"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38  
Votano SI n° 3 (Spallitta – Monastra – Ferrandelli)  
Votano NO n°35  
Astenuti n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è respinto**

#### **4/a) EMENDAMENTO all'art. 8 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Aggiungere al primo comma la seguente frase

“Nei casi previsti dal'art.5”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'emendamento è approvato**

#### **5) EMENDAMENTO all'art. 7 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Sostituire al primo comma la frase “all'uopo nominata” con la seguente frase  
“nominata con provvedimento del Sindaco”

Aggiungere alla fine del primo comma il seguente comma

“I componenti in numero minimo di 3 sono nominati secondo criteri di professionalità e specifiche competenze tecniche”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'emendamento è approvato**

#### **6) EMENDAMENTO all'art. 13 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

L'art. 13 è abrogato

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
----------	------	--

Votanti n°38  
Votano SI n°38  
Astenuiti n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**6/a) EMENDAMENTO all'art. 16 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

1. Abrogare al primo comma il periodo da "essi" e fino a "legge"  
Detto emendamento viene ritirato.
2. Sostituire il primo periodo del terzo comma con la seguente frase

"Per la durata della concessione si applicano le vigenti disposizioni di legge"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38  
Votano SI n°38  
Astenuiti n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**7) EMENDAMENTO all'art. 17 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Abrogare i commi 4 e 5  
Detto emendamento viene ritirato

**7/a) EMENDAMENTO all'art. 27 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Dopo l'ultimo comma aggiungere il seguente periodo  
"Il termine per presentare offerte non può essere inferiore a giorni 30 dalla data di pubblicazione del bando"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38  
Votano SI n°38  
Astenuiti n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**8) EMENDAMENTO all'art. 22 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

1. Aggiungere la seguente lett.d)

“beni equiparabili ad ERP che non possano avere destinazione e utilizzazione abitativa”

2. Aggiungere la seguente lett. e) periodo dopo la lett. d)

“Non possono essere alienati beni, che possono essere utilizzati per il fabbisogno di scuole e Uffici”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39
Votanti	n°38
Votano SI	n°38
Astenuti	n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**9) EMENDAMENTO all'art. 36 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Aggiungere il seguente comma

“Al bilancio deve essere allegata una relazione dettagliata con indicazione delle tipologie, delle caratteristiche e dei motivi per l'acquisto di immobili di proprietà privata, ” nei casi in cui non sia stato adottato un provvedimento di G.M.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39
Votanti	n°38
Votano SI	n°38
Astenuti	n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**10) EMENDAMENTO all'art.38 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Aggiungere il seguente periodo

“il termine assegnato per le offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione del bando”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**11) EMENDAMENTO all'art. 40 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Aggiungere al primo comma il seguente periodo  
“per comprovate esigenze pubbliche”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**11/a) EMENDAMENTO all'art. 41 presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Aggiungere il seguente comma

“Il termine assegnato per le offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione del bando”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n° 3	(Spallitta – Monastra – Ferrandelli)
Votano NO	n°35	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'emendamento è respinto**



## **12) EMENDAMENTO presentato dal Cons. Spallitta e Monastra**

Aggiungere dopo l'ultimo articolo il seguente articolo

“Art.46

E' istituita l'anagrafe pubblica degli immobili comunali dati in concessione”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n° 3	(Spallitta – Monastra – Ferrandelli)
Votano NO	n°35	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'emendamento è respinto**

## **13) EMENDAMENTO all'art. 16 presentato dal Cons. Faraone**

Art. 16 al terzo comma dopo la parola “”necessario dare al bene medesimo diversa destinazione” inserire “per l'uso istituzionale dell'immobile” (art.6)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'emendamento è approvato**

## **SUB EMENDAMENTO all'emendamento 14 a firma del Cons. Spallitta**

Aggiungere dopo la frase da “per il caso” e fino a “ dello stesso”la seguente frase

“la cessione del contratto è subordinata all'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale- E'vietata la cessione di immobili dati in concessione”.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38  
Votano SI n°38  
Astenuiti n° 1 (Campagna)

**Il sub emendamento è approvato**

**14) EMENDAMENTO all'art. 18 presentato dal Cons. Faraone (sub emendato)**

Art. 18 al primo comma cassare “fatta eccezione” e aggiungere dopo “per il caso di cessione di azienda o di subentro nella gestione dello stesso” **“la cessione del contratto è subordinata all'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale. E'vietata la cessione di immobili dati in concessione si deve procedere a pubblicare un nuovo bando.”**

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38  
Votano SI n°38  
Astenuiti n° 1 (Campagna)

**L'emendamento è approvato**

**1°) ORDINE DEL GIORNO a firma del Cons. Spallitta e Monastra**

Considerati i costi di locazione di immobili per uso scolastico o per uffici

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dà mandato agli uffici per predisporre un piano di realizzazione , utilizzo e di recupero degli immobili di proprietà comunale per uso scolastico e per uffici al fine di limitare e ridurre gradualmente il ricorso allo strumento delle locazioni, assicurando in tal modo il risparmio della spesa pubblica.

Ogni anno gli uffici e l'Amministrazione dovranno relazionare sugli interventi effettuati e sui progressi raggiunti per ridurre e limitare il ricorso allo strumento locativo.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°38

Votano SI n°38  
Astenuiti n° 1 (Campagna)

**L'O.d.G. è approvato**

**2°) ORDINE DEL GIORNO a firma del Cons. Tanania ed altri**

Oggetto: In favore di Marco Lo Verso

**Premesso che-**

In una drammatica esplosione all'interno di un negozio di cellulari in Via Ippolito Pindemonte avvenuta il 18 agosto u.s., le cui indagini sembrano ormai avviate verso l'accertamento di precise responsabilità alla presenza di un atto doloso che ha devastato due palazzine, hanno perso la vita la madre e la sorella di Marco Lo Verso.

**Considerato che**

Marco Lo Verso in quel tragico incidente ha perso tutta la propria famiglia; che il ragazzo improvvisamente si trova solo, senza alloggio e considerata la giovane età senza mezzi di sostentamento.

**Ritenuto**

E considerato che uno dei ruoli primari di un'Amministrazione è quello di sostenere ed aiutare i cittadini bisognosi, sostenendoli, ove necessario, anche con un posto di lavoro.

**IL CONSIGLIO COMUNALE  
IMPEGNA IL SINDACO**

A farsi carico di dare una possibilità stabile di lavoro al giovane Marco Lo Verso.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti n°39  
Votanti n°39  
Votano SI n°39

**L'O.d.G. è approvato**

### 3°) ORDINE DEL GIORNO presentato dai Gruppi Consiliari

## Il Consiglio comunale

Considerato che con l'approvazione del Regolamento Interventi Abitativi il Consiglio comunale:

- **Ha individuato** “nell'emergenza abitativa” (art. 1, commi 3 e 5 ) uno degli ostacoli che *“impediscono una piena, consapevole e autonoma realizzazione di ogni individuo,”*
- **Si è impegnato** ad attuare azioni positive volte alla loro rimozione, rivolgendosi in particolare alle fasce di popolazione più deboli e svantaggiate.
- **Ha individuato** le seguenti tipologie di criticità abitativa:
  - bisogno alloggiativo di cui all'art. 5;
  - grave disagio abitativo di cui al titolo V;
- **ha dotato** la nostra comunità dei seguenti strumenti finalizzati alla rimozione delle diverse criticità abitative:
  - Contributo alloggiativo;
  - Contributo alloggiativo d'urgenza;
  - Ricovero d'urgenza;
  - Ricovero immediato;
  - Assegnazione temporanea per l'emergenza abitativa dei beni confiscati
  - Contratti di locazione diretta.
- **Ha istituito** l'Osservatorio Comunale per l'emergenza abitativa attribuendogli funzioni consultive e propositive ai fini dell'articolazione degli strumenti di cui al titolo V;

## Il Consiglio comunale

- Rilevata l'attuale gravità dell'emergenza abitativa, ulteriormente inasprita dagli ultimi sgomberi di alcune famiglie che occupavano immobili ubicati allo ZEN 2;
- Considerato che l'art. 21 del citato regolamento dispone che l'alloggiamento in albergo può essere disposto **per un massimo di tre mesi (prorogabile solo in presenza di determinate situazioni)** e pone a carico dell'amministrazione comunale entro il suindicato periodo, il compito di articolare, in relazione ai requisiti e alle condizioni di disagio abitativo del nucleo familiare alloggiato in albergo, gli interventi finalizzati al reale superamento dell'emergenza abitativa;
- Considerato che da molti mesi diversi nuclei familiari sono alloggiati in albergo;
- Ritenuto che l'utilizzo improprio del ricovero in albergo determina un uso non economico di risorse pubbliche;

## Il Consiglio comunale

Dà mandato ai competenti uffici di stipulare con urgenza i necessari contratti di locazione diretta individuando quali beneficiari i sette nuclei familiari sgomberati giorno 10 settembre 2008, valutando la possibilità di estendere, al fine di rendere più vantaggiosa – per i proprietari - la stipula dei contratti di locazione, l'esonero ICI, assumendo il Comune l'obbligazione a sostenere le spese per i lavori di manutenzione ordinaria che per legge sono di competenza del conduttore e

autorizzando il pagamento anticipato, in ragione semestrale, del canone di locazione così come indicato nell'art. 26 bis/1 terzo comma.

Qualora si riscontrasse una difficoltà nell'individuazione di proprietari per la stipula dei contratti di locazione di cui al punto precedente, dà mandato ai competenti uffici di convocare con la dovuta urgenza un tavolo tecnico tra i rappresentanti degli operatori immobiliari operanti nel territorio e i competenti funzionari comunali per individuare i proprietari disponibili alla stipula dei contratti in parola.

Nelle more della stipula del contratto di locazione, si dà mandato all'Amministrazione attiva di provvedere al ricovero immediato per una settimana dei 7 nuclei familiari, prelevando le somme necessarie dal fondo di riserva.

Inoltre, al fine di razionalizzare la spesa per l'emergenza abitativa e di offrire una risposta più adeguata ed economica, dà mandato, ai competenti uffici di stipulare con urgenza i contratti di locazione diretta a favore di tutti i nuclei familiari ad oggi alloggiati presso strutture alberghiere quale momento propedeutico ad una rivisitazione delle politiche in merito agli interventi abitativi.

Gli alloggi di cui sopra, al fine di rispettare la graduatoria di emergenza, costituiscono case parcheggio.

Invita l'Amministrazione, nelle more dell'adozione dei provvedimenti sopra indicati, a valutare la possibilità che i competenti organi e uffici sospendano tutti i provvedimenti di sgombero;

Dà mandato ai competenti uffici di adottare tutti i provvedimenti necessari per utilizzare per l'emergenza abitativa, gli immobili acquisiti nel patrimonio comunale in applicazione della legge nazionale 47/1985 art.7 recepita dalla L.R. del 33/1985 (immobili abusivi non demoliti acquisiti dal Comune).

Dà mandato ai competenti uffici di scorrere la lista d'emergenza, così come indicato nel Regolamento Interventi Abitativi

Dà mandato all'amministrazione e ai competenti uffici di avviare protocolli di intesa con tutte le amministrazioni pubbliche che in qualche modo detengano e possiedano immobili da utilizzare per fini alloggiativi con particolare riferimento agli immobili in amministrazione giudiziaria o provenienti dai fallimenti, con i quali stipulare contratti di locazione ad uso temporaneo.

Dà mandato all'amministrazione e ai competenti uffici di attivare le procedure necessarie per l'acquisizione anche parziale di somme provenienti dai patrimoni confiscati alla Mafia da investire per gli interventi di manutenzione necessari a rendere abitabili gli immobili di proprietà comunale e pubblica al fine di un loro utilizzo per l'emergenza abitativa.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39
Votanti	n°39
Votano SI	n°39

**L'O.d.G. è approvato**

#### **4°) ORDINE DEL GIORNO presentato dai Gruppi Consiliari**

I contratti di locazione o concessione di cui all'art.8 verranno prorogati previo parere consultivo (da richiedere entro sei mesi dalla scadenza) da parte dei competenti Uffici comunali per materia e dei rispettivi consigli circoscrizionali, che si esprimeranno in merito al corretto utilizzo del bene in questione.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

#### **L'O.d.G. è approvato**

Il Presidente pone in votazione l'intero atto unitamente al Regolamento emendato, che allegati alla presente ne formano parte integrante;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Dato atto che la stessa è corredata del parere di regolarità tecnica prescritto dall'art.1 della L.R. 48/1991, successivamente sostituito dall'art. 12 della L.R. 23 dicembre 2000, n°30;

Dopo opportuna discussione;

Visto il parere reso dalla I<sup>^</sup> Commissione Consiliare

Ritenuto che il documento di che trattasi è meritevole di approvazione;

Con votazione resa e verificata nei modi e forme di legge con il seguente risultato

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

## D E L I B E R A

La proposta di deliberazione emendata, riguardante l'oggetto, è approvata.

Il Presidente propone di dare al presente provvedimento IMMEDIATA ESECUZIONE.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mineo – Fraccone ed Orlando Salvatore, è il seguente:

Presenti	n°39	
Votanti	n°38	
Votano SI	n°38	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

**L'ESECUZIONE IMMEDIATA è approvata**



# CITTA' DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

(Costituita da n.° \_\_\_\_\_ fogli oltre il presente e da n. \_\_\_\_\_ allegati)

**OGGETTO: Approvazione del nuovo testo del regolamento relativo alla gestione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché l'acquisto e la locazione dei beni immobili di proprietà privata.**

**PROPONENTE**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO e-mail: <u>l.dagostino@comune.palermo.it</u> FUNZIONARIO CONTABILE ..... D.ssa Lucia Dagostino	IL DIRIGENTE / IL FUNZIONARIO DIRIGENTE COORDINATORE Dott.ssa <u>Carmela Agnello</u> .....
DATA <u>18/13/08</u>	

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**  
(Art. 53, Legge n.°142/90 e L.R. n. 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole  
 VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

DIRIGENTE COORDINATORE IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Dott.ssa <u>Carmela Agnello</u> .....	DIRIGENTE COORDINATORE VISTO: IL DIRIGENTE DI SETTORE Dott.ssa <u>Carmela Agnello</u> .....
DATA <u>18/13/08</u>	

VISTO: IL SINDACO/L'ASSESSORE  
L'ASSESSORE  
(Giuseppe Enea)

DATA .....

**PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**  
(Art. 53, Legge n.°142/90 e L.R. n. 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole  
 VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate  
 Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata

DATA <u>28/03/08</u>	IL RAGIONIERE GENERALE .....
----------------------	---------------------------------

ALLEGATO UNICO A DELIBERA C.C. n.° 311 del 19/09/2008

IL PRESIDENTE .....	IL SEGRETARIO GENERALE .....
------------------------	---------------------------------



## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- il Settore Risorse Immobiliari ha inoltrato al Consiglio Comunale le proposte di deliberazione n. 3098 del 11.11.2002 e la n. 494 del 26.02.2004 avente ad oggetto "Approvazione proposta di regolamento per la gestione e alienazione e acquisto immobili di proprietà comunale";
- nelle more dell'approvazione da parte del Consiglio comunale, con deliberazione n. 166 del 18.05.2004, la Giunta Municipale ha approvato le linee guida relative agli istituti contenuti nel Regolamento per la gestione ed alienazione dei beni immobili di proprietà comunale nonché l'acquisto e la locazione di immobili di proprietà privata e, nelle more dell'adozione dello stesso da parte del Consiglio Comunale, ne ha disposto l'immediata applicazione;
- con note nn. 490758 e 490824 del 24.07.2007 la Segreteria Generale ha restituito le proposte di deliberazione di Consiglio Comunale in quanto iscritte all'o.d.g. ma non approvate entro i termini della consiliatura;

### Considerato che:

- il Settore Risorse Immobiliari, a seguito della restituzione ha riesaminato il suddetto Regolamento e apportato le opportune modifiche;
- con deliberazione n. 21 del 14.02.2008 la G.M. ha approvato lo schema del nuovo testo del regolamento relativo alla gestione ed alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché l'acquisto e la locazione di immobili di proprietà privata, da sottoporre all'approvazione del competente Consiglio Comunale;
- successivamente si è reso necessario modificare lo schema approvato integrando l'art. 17, e pertanto il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari ha inoltrato alla G.M. la proposta di deliberazione di modifica del suddetto schema di regolamento che è stata approvata dalla G.C. con il n. 49 del 07.03.2008;
- con note n. 113102 del 18.02.2008, n. 146286 del 28.02.2008 e n. 187104 del 14.03.2008 del Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari sono stati richiesti ai Consigli di Circoscrizione i pareri obbligatori e non vincolanti di cui all'art. 9 del Regolamento sul Decentramento;
- in relazione a quanto precede occorre approvare il regolamento allegato, al fine di disporre i precisi criteri direttivi da applicare nella gestione del patrimonio immobiliare e garantire efficienza e trasparenza all'azione amministrativa.

**Ritenuta** la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

### DELIBERA

Approvare il nuovo testo del regolamento relativo alla gestione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché l'acquisto e la locazione dei beni immobili di proprietà privata composto da n. 45 articoli il cui testo fa parte integrante della presente deliberazione.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

## Indice

PREMESSA .....	3
Art.1 - Ambito applicativo .....	3
Art.2 - Distinzione .....	3
Art.3 - Competenze .....	4
CAPO I - GESTIONE DEI BENI.....	4
Art.4 - Criteri di assegnazione.....	4
Art.5 - Deroghe.....	5
Art.6 - Uso istituzionale .....	5
Art.7 - Determinazione del canone.....	6
Art.8 - Riduzioni del canone.....	6
Art.9 - Esame delle offerte e aggiudicazioni.....	6
Art.10 - Provvedimento autorizzativo e stipula del contratto.....	7
Art.11 - Ristrutturazione .....	7
Art.12 - Rapporti esistenti.....	8
Art.13 -Requisiti soggettivi.....	8
Art.14 - Concessioni gratuite .....	9
Art.15 - Durata del contratto.....	9
Art.16 - Canone di locazione e/o concessione .....	10
Art.16/bis - Rateizzazioni somme per canoni di locazione e/o concessione ed oneri accessori	10
Art.17 - Divieto di sublocazione .....	11
Art.18 - Manutenzione e adeguamento dell'immobile .....	11
Art.19 - Inosservanza di divieti.....	12
Art.20 - Disciplina transitoria.....	12
CAPO II - ALIENAZIONE .....	13
Art.21- Beni alienabili.....	13
Art.22 - Programmazione e stima del prezzo.....	14
Art.23 - Modalità di scelta del contraente .....	14
Art.24 - Pubblicità .....	14
Art.25 - Bando.....	15
Art.26 - Offerte.....	16
Art.27 - Verbale.....	16
Art.28 - Esercizio di eventuali diritti di prelazione.....	16
Art.29 - Priorità riconosciute ai conduttori.....	17
Art.30 - Adempimenti conseguenti all'aggiudicazione .....	17
Art.31 - Trattativa privata diretta.....	17
Art.32 - Contratto .....	17
Art.33 - Pagamento differito del prezzo .....	18
Art.34 - Pubblicità degli esiti.....	18
CAPO III - ACQUISTO E LOCAZIONE.....	19
Art.35- Condizioni.....	19
Art.36 Prezzo di acquisto .....	19
Art.37 - Modalità di scelta del contraente .....	20
Art.38 - Stipula dell'atto .....	20
Art.39 - Locazioni.....	20
Art.40 - Avviso Pubblico.....	21
Art.41 - Criteri di scelta.....	21
Art.42 - Norma transitoria.....	23
Art.43 - Rinvio.....	23
Art.44 - Disposizioni finali.....	23

## **TESTO EMENDATO**

### **REGOLAMENTO RELATIVO ALLAGESTIONE E ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE NONCHE' ALLA LOCAZIONE ED ACQUISTO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA**

#### **PREAMBOLO**

- Premesso che il Comune di Palermo è proprietario di numerosi beni immobili;
- Considerato che, per esigenze di efficienza e trasparenza dell'azione amministrativa, è necessario individuare criteri e modalità per la gestione e alienazione dei suddetti beni, non essendo tutti gli immobili utilizzabili direttamente per le esigenze istituzionali dell'Amministrazione Comunale;
- Ritenuto che, per una funzionale gestione del proprio patrimonio immobiliare, l'Amministrazione debba innanzitutto attenersi al criterio di massimizzazione dei proventi, ma altresì che, rientrando tra i fini istituzionali dell'Ente anche quelli di utilità sociale, si debbano agevolare gli enti che operano senza scopo di lucro nel settore assistenziale, culturale o religioso;
- Ritenuto che proprio nei confronti di questi ultimi, atteso che la problematica relativa all'assegnazione dei beni comporta margini di discrezionalità connessi all'applicazione dei poteri di indirizzo che la legge attribuisce agli organi politici dell'Ente, sia opportuno ascrivere a tali organi il compito di porre in essere le scelte necessarie affinché queste siano frutto di considerazioni e programmi di intervento e sostegno nel settore;
- Reputato necessario, tra le molteplici esigenze da contemperare, tenere nella dovuta considerazione la complessa e variegata realtà cittadina, costituita in gran parte da situazioni di fatto piuttosto che da rapporti sanciti contrattualmente, e di dovere pertanto prevedere per esse un passaggio graduale ai nuovi criteri di gestione;
- Ravvisata l'opportunità di introdurre meccanismi giuridici finalizzati a consentire l'intervento di soggetti terzi per il recupero e la valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, atteso lo stato di generale degrado degli stessi;

- Visto l' Ordinamento Regionale degli Enti Locali;
- Vista la legge n. 575 del 31.05.1965;
- Vista la legge n. 392 del 27.07.1978;
- Vista la legge n. 390 dell'11.07.1986;
- Vista la legge regionale n. 10 del 30.04.1991;
- Vista la legge n. 537 del 24.12.1993;
- Vista la legge regionale n. 22 del 07.06.1994;
- Vista la legge n. 724 del 23.12.1994;
- Vista la legge n. 127 del 15.05.1997;
- Vista la legge n. 431 del 09.12.1998;
- Visto il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- Visto il D.P.R. n. 41 del 08.01.2001;

viene adottato il presente regolamento:

## **PREMESSA**

### **Art. 1 - Ambito applicativo**

- Con il presente regolamento l'Amministrazione Comunale fissa modalità e criteri per una razionale e proficua gestione dei beni del patrimonio immobiliare dell'Ente, fatta eccezione per i casi previsti dal successivo art.16/bis.
- Precisamente costituiscono oggetto del presente regolamento l'acquisto, la vendita nonché la locazione, affitto o concessione dei beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 2 - Distinzione**

- Possono costituire oggetto di concessione in uso i beni del demanio e del patrimonio indisponibile dell'Ente, così come individuati dagli artt. 822 e seguenti del codice civile.
- Gli altri beni di proprietà comunale, facenti parte del relativo patrimonio disponibile, possono essere dati in locazione o, qualora si tratti di fondi rustici, in affitto, o eventualmente alienati.

### **Art. 3 – Competenze**

- Competente alla gestione dei beni immobili oggetto del presente regolamento è il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari
- Per quanto riguarda la gestione dei beni ricadenti nel perimetro del Centro Storico e di quelli aventi interesse storico-artistico , che esuli dall'ordinaria amministrazione, il Settore Centro Storico dovrà rilasciare apposito parere.
- Sono escluse dalla gestione del Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari le concessioni temporanee (non superiori ai 30 gg.) di spazi e locali destinati alla realizzazione di manifestazioni artistiche, sportive, culturali e di spettacolo, per le quali la competenza è del Settore e/o Ufficio che ha in consegna l'immobile. Di tali concessioni dovrà, comunque, essere data comunicazione al Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari.
- Compete, infine, al Settore Interventi Abitativi l'assegnazione di tutti gli immobili aventi destinazione abitativa, anche se non facenti parte dell' E.R.P., ma che siano ad essi equiparati ai sensi del successivo art. 5.

## **CAPO I - GESTIONE DEI BENI**

### **Art. 4 - Criteri di assegnazione**

- Per la locazione e/o concessione degli immobili oggetto del presente regolamento deve seguirsi di regola il criterio dell'offerta pubblica al rialzo sulla base del canone predeterminato dall'Amministrazione Comunale. Del bando verrà data comunicazione attraverso pubblicazione, anche per estratto, su due quotidiani a maggiore diffusione cittadina e mediante affissione all'Albo Pretorio.
- Tale bando dovrà contenere, tra l'altro:
  - a) l'indicazione degli immobili e l'ubicazione degli stessi, nonché, all'occorrenza, i relativi dati catastali;
  - b) la consistenza di essi con specificazione dei dati metrici;
  - c) il canone di locazione o concessione base e la durata del contratto;
  - d) la destinazione e/o tipologia di attività per la quale l'immobile dovrà essere utilizzato, nel rispetto dei piani commerciali, delle previsioni urbanistiche e di eventuali piani programma;
  - e) le modalità di partecipazione;
  - f) l'ammontare della cauzione da versarsi, pari al 2% del canone annuo della locazione o della concessione;
  - g) i requisiti soggettivi richiesti per il concessionario/locatario;

- h) l'eventuale indicazione dei giorni in cui l'immobile potrà essere visionato;
  - i) il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procederà all'esame delle offerte;
  - l) le condizioni contrattuali relative agli oneri posti a carico del concessionario/locatario;
  - m) tempi e modalità dell'eventuale secondo incanto a cui fare luogo nel caso in cui il primo vada deserto, prevedendo in tal caso un ribasso del 20% del prezzo a base d'asta.
- Il termine assegnato per la presentazione delle istanze non può essere inferiore a giorni 30 dalla pubblicazione del bando.

#### **Art. 5 - Deroghe**

- Si potrà derogare al suddetto criterio di assegnazione soltanto in quanto lo richiedano esigenze adeguatamente motivate di interesse pubblico, nei rapporti tra enti pubblici, o con riferimento a beni che non abbiano una rilevanza generale di mercato (aree intercluse, aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche da utilizzarsi temporaneamente nelle more di tale realizzazione, immobili di valore locativo inferiore a Euro 10.000,00 annui).
- Nell'ipotesi di immobili espropriati per cause di pubblica utilità, l'Amministrazione potrà procedere, su documentata istanza di parte e compatibilmente con la nuova destinazione del bene, alla riassegnazione in locazione o concessione dello stesso al precedente fruitore.
- Sono inoltre escluse dalla suddetta procedura le unità immobiliari ad uso abitativo, che abbiano le caratteristiche di fatto dell'edilizia pubblica, incluse quelle provenienti da confisca ex lege 575/65 e successive modifiche ed integrazioni; esse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 20 lett. C), possono essere equiparate a detta edilizia residenziale e verranno utilizzate secondo le relative norme.
- Andranno infine sempre privilegiate le esigenze manifestate da enti pubblici, per i quali si potrà procedere ad assegnazioni dirette, e quelle legate all'erogazione di un pubblico servizio.

#### **Art. 6 – Uso Istituzionale**

- L'Amministrazione prediligerà l'assegnazione dei propri beni per propri scopi istituzionali; in tal caso i beni verranno assegnati ai Settori e/o Uffici che ne faranno richiesta e non potranno essere destinati a scopi diversi da quello per cui sono stati assegnati, o subconcessi ad altri soggetti, anche se per le stesse finalità.

### **Art. 7- Determinazione del canone**

- I canoni base di locazione e/o concessione saranno determinati in base ai valori di mercato da una Commissione Tecnica di Valutazione nominata con provvedimento del Sindaco e saranno soggetti nel corso del rapporto ad aggiornamenti annuali in base agli indici ISTAT, tenendo conto, tuttavia, delle eventuali limitazioni previste dalle leggi vigenti in materia.  
I componenti in numero minimo di 3 sono nominati secondo criteri di professionalità e specifiche competenze tecniche.
- Nella determinazione del canone si dovrà tenere conto dello stato di fatto in cui l'immobile si trova, del valore immobiliare del bene da concedere in uso, dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola a servizi o altro; di quanto previsto dal I<sup>o</sup> comma dell'art. 18 ed infine di ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente individuati dalla menzionata Commissione.
- I canoni dovranno essere oggetto di nuova determinazione ad ogni scadenza contrattuale, laddove consentito dalle leggi in materia.

### **Art.8 - Riduzioni del canone**

- L'Amministrazione Comunale, con apposita determinazione sindacale, potrà destinare gli immobili disponibili, tenendo conto della relativa natura e ubicazione, ovvero quelli individuati come strategicamente rilevanti per il perseguimento dei fini indicati per lo svolgimento dell'attività programmatica dell'Amministrazione Comunale, ad Enti senza scopo di lucro che operano nel settore assistenziale, socio-culturale, religioso, ambientale; in tal caso, previa riduzione dei canoni base di locazione o concessione al 40% del valore di mercato, si procederà all'assegnazione secondo i criteri indicati all'art.14, lett. a), b) e c) nei casi previsti dall'art.5.
- Per gli Enti che operano nel settore ricreativo o sportivo, la riduzione verrà applicata nel caso in cui, per tutta la durata della concessione, gli stessi realizzino progetti in favore delle categorie svantaggiate.

### **Art. 9 - Esame delle offerte e aggiudicazione**

- Le sedute in cui si esaminano le offerte si svolgono pubblicamente; i partecipanti, in sede di gara, potranno prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dall'Ufficio precedente.

- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.
- Nel corso della seduta si procederà all'aggiudicazione, fatte salve le ipotesi di cui ai commi seguenti.
- I maggiori offerenti, in caso di parità di offerte, verranno invitati a presentare, entro 10 giorni dalla ricezione dell'invito, ulteriori offerte al rialzo da esaminarsi nel corso di una nuova seduta.
- Qualora non pervenissero offerte, il canone base verrà ridotto del 20% e si provvederà all'esperimento del secondo incanto.
- Nel caso di locazione di immobili adibiti alle attività di cui all'art.27 della legge n. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, prima dell'aggiudicazione dovrà essere data comunicazione al precedente conduttore affinché questo, entro il termine perentorio di giorni 30 dalla comunicazione, possa esercitare il diritto di prelazione spettantegli.

#### **Art. 10 – Provvedimento autorizzativo e stipula del contratto**

- Nei 30 giorni successivi all'aggiudicazione, il Dirigente responsabile presso il Settore Risorse Immobiliari provvederà all'emanazione del provvedimento autorizzativo della concessione o della locazione ed alla stipula del relativo contratto.
- Qualora l'aggiudicatario non dovesse rispettare l'obbligo di stipula assunto con la presentazione dell'offerta, l'Amministrazione, a titolo di penale, tratterà la cauzione versata; si farà luogo quindi all'aggiudicazione in favore del secondo offerente.

#### **Art. 11 - Ristrutturazione**

- Per gli immobili nei quali occorran preventivi interventi di ristrutturazione e/o manutenzione che, nel bando siano stati posti a carico del concessionario/locatario, si procederà alla stipula di un contratto sottoposto alla condizione sospensiva dell'effettuazione dei lavori necessari e dell'ottenimento delle certificazioni occorrenti per l'utilizzo e il godimento dell'immobile secondo la normativa vigente.
- A tal fine dovrà essere assegnato un termine rapportato all'entità dei lavori da eseguirsi, di regola non superiore ad un anno. Eventuali immotivati ritardi rispetto a tale termine, che siano attribuibili all'aggiudicatario, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto senza compenso alcuno per il concessionario/locatario per le spese eventualmente eseguite e fatto salvo l'eventuale maggior danno causato all'Amministrazione.
- L'aggiudicatario non potrà iniziare i lavori se non dopo aver ottenuto le eventuali autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia, che l'Amministrazione Comunale dovrà rilasciare; a tal fine gli Uffici interessati dovranno dare priorità alle relative pratiche.



## **Art. 12 - Rapporti esistenti**

- Nel caso di contratti di locazione e/o di concessione in scadenza, il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari, previa disdetta da comunicarsi entro i termini di legge per le locazioni ed entro quelli contrattuali per le concessioni, dovrà dare comunicazione al concessionario/locatario, del nuovo canone determinato sulla base dell'art.7 dalla Commissione Tecnica di Valutazione ivi menzionata, invitandolo contestualmente a manifestare, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, la propria volontà circa l'accettazione o meno del nuovo canone.
- In caso di accettazione, si procederà alla stipula di un nuovo contratto secondo le prescrizioni del presente regolamento. In caso contrario, o in assenza di comunicazioni da parte dell'interessato entro il termine assegnato, il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari potrà in essere la procedura di cui all'art.4, previa valutazione della convenienza economica.

## **Art. 13 - Requisiti soggettivi**

- L'aggiudicazione viene subordinata all'accertamento della sussistenza dei seguenti requisiti soggettivi in capo all'aggiudicatario o, in caso di società, ai suoi legali rappresentanti:
  - a) inesistenza di procedimenti o provvedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 10 commi 3 - 4 - 5 -5 ter e art. 10 quater comma 2 della legge 31/05/1965 n. 575 e successive modifiche ed integrazioni Nel caso di persona giuridica, tali requisiti dovranno sussistere in capo ai soggetti di cui all'allegato n. 5 del Decr. Leg.vo 490/94.
  - b) non essere in stato di fallimento, non esserlo stato negli ultimi cinque anni dalla data del bando e non essere stati sottoposti nello stesso periodo a procedure concorsuali;
  - c) capacità di contrattare con la P. A. in assenza di condanne in senso contrario.
- Resta salva per l'Amministrazione Comunale la possibilità di esercitare le facoltà discrezionali riconosciutele dalla Circ. Min. Int. n. 559/LEG/240.514.3 del 14/12/95.

#### **Art. 14 - Concessioni gratuite**

- Relativamente ai beni immobili provenienti da confisca ex lege n. 575/65 e successive modifiche e integrazioni, che non abbiano destinazione abitativa o che comunque non abbiano le caratteristiche di fatto dell'E.R.P., l'individuazione dell'organismo beneficiario avverrà attraverso apposita, motivata, determinazione del Sindaco, il quale, nell'effettuare la scelta, dovrà attenersi prioritariamente, ai seguenti criteri:
  - a) disponibilità ad effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene ed eventuali ristrutturazioni;
  - b) attività rivolta verso categorie sociali deboli o volte a combattere il fenomeno mafioso o alla tutela del territorio e dell'ambiente;
  - c) consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
- Ai fini di cui al comma precedente dovrà essere pubblicato annualmente un avviso che consenta a tutti gli enti interessati di produrre apposita istanza per l'assegnazione di immobili. Dovrà inoltre essere reso disponibile, garantendone la dovuta pubblicità, un elenco di tutte le assegnazioni fatte nell'anno precedente e di tutti gli enti che fruiscono di immobili del Comune.
- Ai contratti stipulati ai sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni di cui al presente Regolamento ed in particolare gli artt. 15,16,17,18,19 e 20.

#### **Art. 15 - Durata del contratto**

- I contratti di locazione avranno la durata minima prevista dalle leggi vigenti in materia; essi si prorogheranno automaticamente solo alla prima scadenza, in mancanza di preavviso da comunicarsi alla controparte nei casi e termini di legge.
- L'Ufficio competente provvederà a comunicare formale disdetta, entro i termini di legge, alle successive scadenze.
- Per la durata della concessione si applicano le vigenti disposizioni di legge. L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia stabilire una durata diversa qualora ciò sia più confacente alle proprie esigenze e potrà comunque in qualsiasi momento richiedere la restituzione del bene, previo congruo preavviso, qualora dovesse rendersi necessario dare al bene medesimo diversa destinazione per l'uso istituzionale dell'immobile (art.6)
- Potrà essere stabilita una durata maggiore rispetto a quella prevista dai commi precedenti allorché ciò si rendesse necessario al fine di consentire l'ammortamento dei costi di manutenzione e/o ristrutturazione posti a carico del concessionario/locatario.

## **Art. 16 – Canone di locazione e/o concessione**

- Il canone verrà corrisposto dal concessionario/locatario anticipatamente e, di regola, con cadenza trimestrale.
- Le spese di registrazione dei contratti vengono divise in parti uguali fra A.C. e contraente, ma con onere di provvedere a carico di quest'ultimo.
- Il concessionario/locatario dovrà costituire una garanzia mediante deposito cauzionale o fideiussione di durata pari a quella del contratto, per una somma pari a tre mensilità del canone, a copertura di morosità maturate o di danni eventualmente provocati.
- Per le associazioni che svolgono attività di alta valenza e utilità sia sociale che istituzionale, su richiesta delle stesse, il canone determinato ai sensi dell'art. 8 potrà essere conguagliato con l'acquisizione di servizi aventi finalità sociali e/o di spese obbligatorie per l'amministrazione comunale, previa valutazione a cura dei dirigenti dei competenti servizi, sia sotto l'aspetto della congruità degli stessi che dal punto di vista del raggiungimento delle finalità e degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale. L'individuazione del beneficiario avverrà attraverso apposita motivata determinazione del Sindaco.
- I servizi offerti dalle associazioni devono rientrare nell'oggetto sociale delle stesse ed i relativi importi dovranno essere iscritti in bilancio e regolarizzati secondo la metodologia contabile prevista dall'art. 18 del regolamento per le spese di manutenzione straordinaria sostenute dai concessionari.

### **ART. 16/bis**

#### **Rateizzazioni somme per canoni di locazione e/o concessione ed oneri accessori**

- Per quanto riguarda gli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, il Settore Risorse Immobiliari, in relazione alla regolarizzazione dei canoni di locazione pregressi, per effetto della legge regionale n. 11/2002, può concedere:
  - a) una dilazione in anni 10 per pensionati e disoccupati, con una rata minima di € 52,00;
  - b) una dilazione in anni 5, per utenti diversi dal punto a) per debiti fino a € 10.000,00, per debiti superiori, una dilazione in anni 10 con rata minima di € 104,00.
- Inoltre per le richieste di rateizzazione relative a canoni di locazione o oneri condominiali, non rientranti nei casi di cui alla L.R. n.11/2002, si può concedere una dilazione massima in anni 5, con rata minima di € 52,00.

- Per quanto riguarda gli altri immobili di proprietà comunale e/o in uso all'Amministrazione, il Settore Risorse Immobiliari, in relazione alla regolarizzazione dei canoni di locazione e/o concessione pregressi, può autorizzare la rateizzazione del debito maturato negli stessi termini e modalità di cui al II comma.
- Per gli importi superiori ad € 25.000,00 relativi a canoni ed oneri accessori non di E.R.P., è obbligatoria la richiesta di polizza fidejussoria o assicurativa a puntuale garanzia del debito.
- Per tutte le tipologie di rateizzo, sarà applicata la maggiorazione degli interessi legali ed inoltre non si potrà autorizzare la rateizzazione di un debito maturato, se non è stato estinto un eventuale piano di rateizzo precedente.

### **Art. 17 - Divieto di sublocazione**

- È fatto divieto al concessionario/locatario di sublocare l'immobile a terzi o di cederne l'uso a qualsiasi titolo, per il caso di cessione di azienda o di subentro nella gestione della stessa; la cessione del contratto è subordinata all'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale. È vietata la cessione di immobili dati in concessione, si deve procedere a pubblicare un nuovo bando;
- in tali casi l'Amministrazione si riserva tuttavia la facoltà di verificare la sussistenza dei requisiti necessari in capo al cessionario e regolarizzare il rapporto con il medesimo. A tal fine della cessione dovrà essere data obbligatoria comunicazione all'Amministrazione con congruo anticipo rispetto alla formalizzazione di essa. La cessione comunque consentirà il subentro nella fruizione dell'immobile soltanto per la durata residua del rapporto in corso.

### **Art. 18 - Manutenzione e adeguamento dell'immobile**

- Nel corso del rapporto contrattuale il fruitore dell'immobile dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria di esso, all'adeguamento ad eventuali normative sopravvenute all'instaurazione del rapporto e ad ogni altro intervento reso necessario dalla natura dell'attività che ivi dovrà svolgervi.
- Nell'ipotesi in cui oggetto della concessione sia un impianto sportivo, per la specificità del bene oggetto della concessione, il concessionario, nell'ipotesi in cui si rendesse necessario eseguire lavori di manutenzione straordinaria, dovrà produrre un progetto dei lavori che intende eseguire, con il relativo computo metrico-estimativo delle spese.

- Il progetto ed il relativo computo metrico-estimativo verranno esaminati da un'apposita commissione nominata, per la specificità della competenza richiesta, con provvedimento del Sindaco, che esprimerà il proprio parere tecnico in ordine alle opere da eseguire ed alla congruità delle spese.
- Nell'ipotesi di cui al comma precedente l'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento procederà alla regolarizzazione contabile delle spese ritenute congrue con il canone di concessione, assumendo contestualmente il relativo impegno di spesa sul pertinente capitolo di bilancio e provvedendo ad iscrivere il correlato accertamento di entrata.
- Il concessionario risponderà degli eventuali danni causati, anche a terzi, dalla mancata esecuzione dei necessari interventi di ripristino e manutenzione.
- La fattispecie prevista dal secondo comma del presente articolo potrà essere applicata anche nell'ipotesi di locazione e/o concessione di beni, individuati con apposito, motivato, provvedimento dal Sindaco che necessitano di rilevanti interventi di adattamento e/o ristrutturazione il cui onere economico sarà sostenuto dal concessionari ed in tutti i casi in cui per le opere effettuate venga richiesta una maggiore durata della concessione o della locazione. In tali ipotesi il parere tecnico relativo al progetto dei lavori ed alla congruità delle spese verrà espresso dalla Commissione Tecnica di Valutazione.

#### **Art. 19 - Inosservanza di divieti**

- Tutti gli altri elementi e modalità del rapporto saranno precisati nell'atto di concessione o nel contratto di locazione; l'inosservanza da parte del concessionario/locatario degli obblighi imposti dalla legge, dal presente regolamento o dal contratto comporteranno la decadenza dalla concessione o la risoluzione di diritto del rapporto di locazione.

#### **Art. 20 - Disciplina transitoria**

- In ordine alla situazione di fatto esistente alla data di approvazione del presente regolamento, si procederà come segue:
  - a) nel caso di immobili occupati in forza di concessione o contratto di locazione scaduti, si applicheranno le prescrizioni di cui agli artt. 4 e 12 quando la locazione o concessione abbia raggiunto la medesima durata di cui all'art.15. Allo stesso modo si procederà nei casi in cui manchi un valido titolo di fruizione dell'immobile per cause tuttavia non riconducibili alla volontà del fruitore stesso.

- b) nel caso di immobili occupati abusivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'Amministrazione potrà valutare se consentire la regolarizzazione del rapporto a condizione che l'occupante provveda a corrispondere, sulla base del canone valutato dall'Amministrazione Comunale, le annualità relative al periodo di occupazione; l'occupante avrà, in tal caso, la facoltà di effettuare il pagamento relativo ai soli ultimi cinque anni, salvo che non dimostri un minor periodo di occupazione.
- c) qualora le occupazioni di cui al punto precedente riguardino unità immobiliari ad uso abitativo, i canoni e le indennità dovuti verranno calcolati secondo le norme concernenti l'edilizia residenziale pubblica, purché dette unità abbiano le caratteristiche di fatto proprie della stessa, o siano state utilizzate come edilizia residenziale pubblica, e gli occupanti rientrino nei limiti di reddito previsti da dette norme.
- d) relativamente ai rapporti di locazione o concessione esistenti fra l'Amministrazione Comunale e gli enti senza scopo di lucro di cui all'art.8, dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data di entrata in vigore del presente regolamento, i canoni dovranno essere ricondotti alla previsione di cui al medesimo art.8.

## **CAPO II - ALIENAZIONE**

### **Art. 21 - Beni alienabili**

- Possono essere oggetto di alienazione i seguenti beni:
  - a) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
  - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile che con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
  - c) i beni appartenenti al demanio comunale che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
  - d) beni equestrabili ad E.R.P. che non possano avere destinazione e utilizzazione abitative;
  - e) non possono essere alienati beni, che possono essere utilizzati per il fabbisogno di scuole o Uffici.
- La vendita viene disposta con determinazione dirigenziale, previa approvazione di apposita deliberazione di indirizzo da parte della Giunta Comunale, anche in sede di PEG.
- Restano comunque esclusi dalla precedente elencazione gli immobili aventi carattere di edilizia residenziale pubblica, per i quali si applicano i criteri di cui alla L. 560/93 e successive modifiche ed integrazioni..

## **Art. 22 – Programmazione e stima del prezzo**

- L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di norma programmata dall'Ente nell'ambito del Bilancio.
- I prezzi di vendita dei beni immobili sono determinati dall'apposita Commissione Tecnica di Valutazione di cui all'art. 7 istituita con determinazione sindacale presso il Settore Risorse Immobiliari.  
La Commissione effettua stime e valutazioni secondo i criteri di mercato.

## **Art. 23 - Modalità di scelta del contraente**

- La procedura per la scelta del contraente, ai sensi dell'art.12 della L.127/97, deve essere finalizzata a garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti interessati.
- Pertanto i contraenti devono essere individuati mediante:
  1. asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo di stima dei beni riportato nel bando;
  2. trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:
    - a) quando l'immobile da vendere abbia un valore di stima inferiore a € 50.000;
    - b) asta pubblica andata deserta per due volte; in tal caso il prezzo a base d'asta sarà ridotto di un ulteriore 10% rispetto a quello di cui al successivo art. 25 n. 15;
  3. trattativa privata, senza gara ufficiosa:
    - a) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima del prezzo di mercato;
    - b) qualora anche la trattativa privata con gara ufficiosa sia andata deserta..

## **Art. 24 - Pubblicità**

- Ai sensi della L.127/97 e successive modifiche ed integrazioni al procedimento di dismissione devono essere garantite adeguate forme di pubblicità.
- Quanto alle aste, per beni di valore superiore a € 250.000, la pubblicazione del bando di cui al successivo art. 25 dovrà avere luogo all'Albo Pretorio e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana, su due quotidiani a diffusione locale.
- Fino al valore suddetto, si ometterà la pubblicazione sulla G.U.R.S.
- A tali forme di pubblicità potrà aggiungersi ogni altra forma ritenuta idonea in base alla natura del bene.

- Riguardo alla trattativa di cui al punto 2 dell'art. 23, si provvederà alla comunicazione attraverso pubblicazione, anche per estratto, sui due quotidiani a maggiore diffusione nella città e mediante affissione all'Albo Pretorio.
- Nel caso in cui, in relazione alla natura del bene, esistano solo determinati soggetti interessati all'acquisto, si procederà mediante lettere d'invito a ciascuno di essi.

### **Art. 25 - Bando**

- Il bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
  1. la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla situazione catastale;
  2. l'eventuale esistenza di diritti di prelazione in capo a terzi;
  3. il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
  4. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
  5. il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
  6. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
  7. il giorno e l'ora in cui si potrà prendere visione dell'immobile ;
  8. l'ammontare della cauzione, da fissarsi nella misura del 5% del prezzo a base d'asta e da prestarsi anche mediante fideiussione;
  9. le modalità e il termine di presentazione delle offerte;
  10. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  11. la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
  12. l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base della gara;
  13. l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione della gara;
  14. l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del codice penale nonché di altre disposizioni vigenti;
  15. tempi e modalità dell'eventuale secondo incanto a cui fare luogo nel caso che il primo vada deserto, prevedendo in tal caso un ribasso del 10% del prezzo a base d'asta.



### **Art. 26 - Offerte**

- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Esse sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente del Settore competente.
- 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 ed espresso in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevarrà quello in lettere.
- Il termine per presentare offerte non può essere inferiore a giorni 30 dalla data di pubblicazione del bando.

### **Art. 27 - Verbale**

- Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
- Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo con la stipula del relativo contratto.
- 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.

### **Art. 28 - Esercizio di eventuali diritti di prelazione**

- Qualora esistano in capo a terzi diritti di prelazione sul bene oggetto della vendita, il Settore competente, a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, provvederà a dare comunicazione agli aventi diritto, nei termini e con le modalità stabilite dalla legge, del prezzo al quale l'aggiudicazione è avvenuta, affinché gli stessi possano esercitare detto diritto.
- Per gli immobili non assoggettati per legge, a diritto di prelazione, è facoltà dell'Amministrazione consentirne l'esercizio. Tale esercizio è esteso, attraverso la stipula di apposito patto di prelazione a favore di coloro i quali già occupano, in locazione e/o concessione, immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo e che vogliano acquistare un immobile limitrofo avente medesima destinazione d'uso che sia posto in vendita; tale accordo dovrà essere stipulato per iscritto.

### **Art. 29 - Priorità riconosciute ai conduttori**

- Nel caso di immobili non rientranti nella categoria ERP regolarmente locati/concessi da almeno 4 anni, l'Amministrazione Comunale potrà attribuire al conduttore, dandone notizia nel bando, il diritto di acquistare l'immobile alle stesse condizioni di cui all'aggiudicazione provvisoria; in tal caso l'avente diritto dovrà comunicare l'intendimento di esercitare tale facoltà entro 30 giorni dalla comunicazione che dovrà essergli all'uopo effettuata.

### **Art. 30 – Adempimenti conseguenti all'aggiudicazione**

- Il Dirigente competente, entro 15 dal ricevimento da parte dell'ufficio contratti del verbale di gara, fornisce copia dello stesso all'aggiudicatario, indicando il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto, dello schema d'atto, che deve essere approvato con determinazione del dirigente competente, della nomina del notaio di fiducia e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene.

### **Art. 31 - Trattativa privata diretta**

- Nei casi previsti dal punto 3 dell'art. 23, la trattativa si svolge direttamente con l'unico soggetto interessato. Nel caso di cui al punto 3 lett b), ove esistano più soggetti interessati, le offerte verranno comparate e l'aggiudicazione verrà effettuata secondo l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.
- L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il proponente, mentre per l'Amministrazione lo diviene con l'adozione della determinazione di cui al precedente articolo.
- La stipula del contratto segue le regole di cui al successivo art. 32.

### **Art. 32 - Contratto**

- La vendita viene definitivamente conclusa con la stipula di apposito contratto di compravendita da rogarsi per atto pubblico entro il termine stabilito in seno alla comunicazione di cui all'art. 29
- Il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, che deve sostenere le spese contrattuali ed erariali.
- Le eventuali procedure catastali relative al bene sono a carico dell'acquirente.
- Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione e il Dirigente, con propria determinazione, dichiarerà l'inadempimento.

- A seguito di tale inadempimento si chiederà immediatamente al secondo migliore offerente, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
- In tale ultimo caso, il Dirigente, avvierà la procedura di cui all'art.29 procedendo ad una nuova aggiudicazione
- Successivamente, si procederà alla stipula del contratto come previsto in precedenza.
- La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato dalla data di stipula del contratto di compravendita, salvo i casi per i quali, ai sensi dalla vigente normativa sui beni monumentali, sia necessario garantire la l'esercizio del diritto di prelazione in capo agli Enti cui spetti.
- Fatto salvo il caso disciplinato dal successivo art.33, l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita in unica soluzione, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata diretta, non oltre il momento della stipula del contratto. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tale obbligo l'Amministrazione introiterà la cauzione salvo il diritto al risarcimento del danno.

### **Art. 33 –Pagamento differito del prezzo.**

- Su richiesta della parte acquirente, l'amministrazione potrà consentire che all'atto della stipula venga versato il 30% del prezzo di vendita, rinviando il saldo a data successiva da indicarsi nell'atto e comunque entro un anno dalla stipula.
- In tal caso l'importo del saldo verrà maggiorato degli interessi legali secondo il vigente tasso.
- A garanzia del saldo, l'acquirente dovrà accendere una polizza fidejussoria in favore dell'Amministrazione Comunale, di validità pari al periodo entro il quale verrà versato il saldo e per un importo pari alla residua tranche di prezzo maggiorata degli interessi, da consegnarsi all'Amministrazione all'atto della stipula.
- Gli effetti giuridici dell'atto di compravendita decorreranno comunque dalla data della stipula.

### **Art. 34 - Pubblicità degli esiti**

- Gli esiti delle gare sono pubblicati all'albo pretorio, indicando il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, il relativo aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

## CAPO III – ACQUISTO E LOCAZIONE

### Art. 35 - Condizioni

- L'Amministrazione Comunale può acquistare sul mercato gli immobili necessari alle proprie finalità, previo accertamento, adeguatamente documentato a cura del Settore Risorse Immobiliari, dell'inesistenza di immobili disponibili ed immediatamente fruibili, di analoghe caratteristiche nell'ambito del proprio patrimonio.
- Tali acquisti vengono programmati dall'Ente in sede di formulazione del Bilancio.
- I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame; se dovessero esistere, essi dovranno essere eliminati, a cura del venditore, prima della stipula del contratto. Di tali beni dovranno inoltre essere preventivamente verificati la compatibilità urbanistica rispetto al vigente PRG e la destinazione d'uso rispetto all'utilizzo che intende farne l'Amministrazione.
- Gli immobili da acquistare dovranno essere muniti di tutte le certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente in relazione all'uso che l'Amministrazione Comunale intende farne; qualora essi richiedano adattamenti e/o adeguamenti in tal senso, gli stessi dovranno di regola essere effettuati dal venditore prima della stipula del contratto salvo diversa motivata decisione dell'Amministrazione Comunale; in quest'ultimo caso con lo stesso provvedimento autorizzativo dell'acquisto dovranno essere individuati modalità, termini e risorse per l'effettuazione dei lavori necessari.
- Al bilancio deve essere allegata una relazione dettagliata con indicazione delle tipologie, delle caratteristiche e dei motivi per l'acquisto di immobili di proprietà privata, nei casi in cui non sia stato adottato un provvedimento di G.M.

### Art. 36 - Prezzo di acquisto

- Il prezzo del bene da acquistare dovrà essere determinato sottoponendo la richiesta del venditore a valutazione di congruità della Commissione Tecnica di Valutazione di cui all'art.7, con riferimento al valore di mercato di immobili aventi analoghe caratteristiche.

### **Art. 37 - Modalità di scelta del contraente**

- All'acquisto di immobili, attesa la specificità della materia, si procederà mediante trattativa privata; questa dovrà comunque essere preceduta da gara ufficiosa, da effettuarsi mediante pubblicazione, anche per estratto, sui due quotidiani a maggiore diffusione nella città e mediante affissione all'Albo Pretorio.
- All'acquisto si procederà con determinazione dirigenziale se tale acquisto risulta già oggetto di apposita deliberazione di indirizzo da parte della Giunta Comunale in sede di PEG.
- Il termine assegnato per le offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione del bando.

### **Art. 38 - Stipula dell'atto**

- La stipula dell'atto avverrà per atto pubblico, da rogarsi a cura del Segretario Generale; in caso di impossibilità del Segretario Generale, l'atto sarà rogato da un notaio incaricato con apposita determinazione del Settore Risorse Immobiliari previo sorteggio fra gli iscritti al Collegio Notarile del distretto di Palermo.
- Le spese per la registrazione del contratto saranno poste a carico dell'acquirente.

### **Art. 39 – Locazioni**

- Per far fronte ad esigenze temporanee o aventi carattere di particolare urgenza si potrà ricorrere alla locazione di immobili di proprietà privata; in tal caso si applicheranno le prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36, prescindendo tuttavia, ove necessario, dalla destinazione d'uso degli immobili stessi per comprovate esigenze pubbliche.
- Le suddette prescrizioni si applicheranno anche in sede di rinnovo contrattuale; si potrà prescindere da esse, facendo luogo a rinnovi automatici, dopo la seconda scadenza dall'inizio del rapporto contrattuale qualora il proprietario non dovesse richiedere la revisione delle relative condizioni.

- Nel caso in cui, a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico per la ricerca di locali da adibire a scuole, uffici e dipendenze comunali in sostituzione di quelli oggetto di rilascio, da predisporre 15-18 mesi prima della seconda scadenza contrattuale, non dovessero pervenire offerte o le offerte pervenute non rispondano ai requisiti richiesti o non siano vantaggiose in termini economici, si potrà procedere, alla seconda scadenza, al rinnovo del contratto di locazione ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78 sempreché il proprietario non dovesse chiedere la disdetta del rapporto locativo entro i termini previsti dalla legge suddetta.
- Sono escluse dal presente regolamento le locazioni di immobili ad uso abitativo per le finalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.129 del 1997.

#### **Art. 40 – Avviso Pubblico**

- L'avviso di cui all'art. 37 dovrà obbligatoriamente contenere:
  - a) l'indicazione della tipologia degli immobili da ricercare, con specificazione delle dimensioni massime e/o minime e, ove occorra, della zona cittadina, cioè Circostrizione, quartiere, distretto e aree limitrofe in cui debbano ricadere in base alle esigenze dell'Ente;
  - b) le condizioni contrattuali, secondo lo schema tipo allegato al presente Regolamento;
  - c) l'indicazione del prezzo/canone massimo che l'Amministrazione Comunale è disposta a corrispondere;
  - d) i criteri che presiederanno alla scelta da parte dell'Amministrazione, come indicati all'articolo successivo;
  - e) le modalità e i requisiti soggettivi di partecipazione nonché l'indicazione degli elementi necessari dell'offerta e il relativo termine di presentazione.
- Le voci di cui alle lettere b) e d) potranno essere eventualmente citate *per relationem*.

#### **Art. 41 – Criteri di scelta**

- Al fine di procedere alla scelta fra le offerte pervenute, il Dirigente, assistito dalla Commissione tecnica di valutazione di cui all'art. 7, dovrà tenere conto di :
  - a) nella misura del 50%, del prezzo richiesto e ritenuto congruo dalla Commissione suddetta
  - b) nella misura del 32%, della rispondenza dell'immobile offerto rispetto alle esigenze che l'Ente intende soddisfare, con specifico riferimento alla distribuzione degli ambienti, alle caratteristiche di luminosità, di silenziosità e al livello di rifiniture (8% ciascuna);

- c) nella misura del 18%, dell'ubicazione dell'immobile offerto, con riferimento alla raggiungibilità dello stesso da parte dell'utenza ed all'esistenza di parcheggi riservati e aree di sosta (6% ciascuna);
- f) costituisce condizione necessaria l'esistenza di idonei impianti di climatizzazione e, salvo contraria esigenza, di cablaggio fonio-dati.
- In relazione alle voci b) e c), si attribuirà all'immobile che meglio risponda alle medesime un punteggio pari alla percentuale ivi indicata; all'immobile seguente si attribuirà un punteggio pari alla metà di detta percentuale e a quello ancora successivo un punteggio pari ad un quarto di essa. Agli ulteriori immobili saranno riservate quote ulteriormente ridotte proporzionalmente al detto quarto attribuendo valore zero all'immobile di minor pregio.
- Relativamente invece alla voce a) si attribuirà all'immobile con il prezzo/canone più basso il punteggio pari alla percentuale ivi indicata (50) ed un punteggio proporzionalmente ridotto agli immobili di prezzo/canone più elevato. (Se € 100 è il miglior prezzo e 50 il punteggio attribuito, al prezzo di € 125 corrisponderà un punteggio di  $100 : 125 = x : 50$  cioè  $x = 40$ ).
- La scelta avverrà quindi in favore dell'immobile che avrà ottenuto il punteggio complessivamente più elevato ai sensi dei due commi precedenti.

**Le caratteristiche di luminosità e di rumorosità degli ambienti ai fini della valutazione vengono misurate come segue:**

- A)** per quanto riguarda la rumorosità, la Commissione di Valutazione dovrà tenere conto dei seguenti fattori:
- 1) contesto ove è ubicato l'immobile in esame in relazione all'esposizione su strade, dei locali adibiti ad attività lavorative, in relazione all'intensità del traffico automobilistico;
  - 2) caratteristiche costruttive delle superfici vetrate e delle pareti esterne dei locali adibiti ad attività lavorative dell'immobile in esame in relazione alla loro capacità insonorizzante;

Assegnando al locale con esposizione su strade con scarso traffico automobilistico e caratteristiche costruttive delle superfici vetrate e pareti esterne con migliori caratteristiche insonorizzanti il punteggio massimo dell'8% e quello più basso dello 0% a quello più scarso. Negli altri locali con esposizione e caratteristiche intermedia ai due valori sopra indicati verrà assegnata una percentuale proporzionalmente calcolata.

- B)** per quanto riguarda la luminosità, la Commissione di Valutazione dovrà tenere conto del seguente fattore:
- 1) quantità della luce naturale assicurata dalle superfici vetrate degli ambienti adibiti ad attività lavorative;

Assegnando al locale con maggiore superficie vetrata il punteggio massimo dell'8% ed a quello con minore superficie vetrata lo 0%. Negli altri locali con superficie vetrata intermedia ai due valori sopra indicati verrà assegnata una percentuale proporzionalmente calcolata.

Tutte le vie di uscita, inclusi anche i percorsi esterni, devono essere adeguatamente illuminati per consentire la loro percorribilità in sicurezza fino all'uscita sul luogo sicuro. Nelle aree prive di illuminazione naturale od utilizzate in assenza di illuminazione naturale, deve essere previsto un sistema di illuminazione di sicurezza con inserimento automatico in caso di interruzione dell'alimentazione di rete. (DM 10.3.98. CRITERI GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO E PER LA GESTIONE DELL'EMERGENZA NEI LUOGHI DI LAVORO Allegato III. 3.13 - Illuminazione delle vie di uscita)

Le norme di riferimento sono le seguenti:

NORMA UNI 10380/94 ILLUMINOTECNICA ILLUMINAZIONE DI INTERNI CON LUCE ARTIFICIALE. NORMA UNI 10380/A1/99 ILLUMINOTECNICA. ILLUMINAZIONE DI INTERNI CON LUCE ARTIFICIALE.

#### **Art. 42 – Norma transitoria**

- Sono fatte salve le procedure già in corso ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale nr. 7 del 1994; al riguardo il termine ultimo per la produzione delle certificazioni di legge da parte dei proprietari degli immobili, o comunque per l'effettuazione dei lavori a ciò necessari, è fissato al 31/12/2004. Trascorso tale termine si farà luogo alle procedure come sopra regolamentate.

#### **Art. 43 – Rinvio**

- Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applica la vigente normativa in materia.

#### **Art. 44 – Disposizioni finali**

- Il presente Regolamento trova integrazione e limite nelle direttive generali fissate, quale preambolo comune, nel vigente Regolamento degli Interventi Abitativi.
- Con l'entrata in vigore del presente Regolamento vengono abrogate tutte le precedenti norme regolamentari in materia.



## Indice

PREMESSA .....	3
Art.1 - Ambito applicativo.....	3
Art.2 - Distinzione.....	3
Art.3 - Competenze.....	3
CAPO I - GESTIONE DEI BENI .....	3
Art.4 - Criteri di assegnazione.....	4
Art.5 - Deroghe.....	4
Art.6 - Uso istituzionale.....	4
Art.7 - Determinazione del canone.....	5
Art.8 - Riduzioni del canone.....	5
Art.9 - Esame delle offerte e aggiudicazioni.....	6
Art.10 - Provvedimento autorizzativo e stipula del contratto .....	6
Art.11 - Ristrutturazione.....	6
Art.12 - Rapporti esistenti.....	7
Art.13 - Indennità per la perdita dell'avviamento.....	7
Art.14 - Requisiti soggettivi.....	7
Art.15 - Concessioni gratuite.....	8
Art.16 - Durata del contratto.....	8
Art.17 - Canone di locazione e/o concessione.....	8
Art.18 - Divieto di sublocazione.....	9
Art.19 - Manutenzione e adeguamento dell'immobile.....	9
Art.20 - Inosservanza di divieti.....	10
Art.21 - Disciplina transitoria.....	10
CAPO II - ALIENAZIONE.....	11
Art.22 - Beni alienabili.....	11
Art.23 - Programmazione e stima del prezzo.....	11
Art.24 - Modalità di scelta del contraente.....	12
Art.25 - Pubblicità.....	12
Art.26 - Bando.....	12
Art.27 - Offerte.....	13
Art.28 - Verbale.....	13
Art.29 - Esercizio di eventuali diritti di prelazione.....	14
Art.30 - Priorità riconosciute ai conduttori.....	14
Art.31 - Adempimenti conseguenti all'aggiudicazione.....	14
Art.32 - Trattativa privata diretta.....	15
Art.33 - Contratto.....	15
Art.34 - Pagamento differito del prezzo.....	15
Art.35 - Pubblicità degli esiti.....	16
CAPO III - ACQUISTO E LOCAZIONE.....	16
Art.36 - Condizioni.....	16
Art.37 - Prezzo di acquisto.....	16
Art.38 - Modalità di scelta del contraente.....	17
Art.39 - Stipula dell'atto.....	17
Art.40 - Locazioni.....	17
Art.41 - Avviso Pubblico.....	18
Art.42 - Criteri di scelta.....	18
Art.43 - Norma transitoria.....	18
Art.44 - Rinvio.....	20
Art.45 - Disposizioni finali.....	20

**REGOLAMENTO**  
**RELATIVO ALLA**  
**GESTIONE E ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**  
**DI PROPRIETÀ COMUNALE**  
**NONCHE'**  
**ALLA LOCAZIONE ED ACQUISTO DI IMMOBILI DI**  
**PROPRIETÀ PRIVATA**

**PREAMBOLO**

- Premesso che il Comune di Palermo è proprietario di numerosi beni immobili;
- Considerato che, per esigenze di efficienza e trasparenza dell'azione amministrativa, è necessario individuare criteri e modalità per la gestione e alienazione dei suddetti beni, non essendo tutti gli immobili utilizzabili direttamente per le esigenze istituzionali dell'Amministrazione Comunale;
- Ritenuto che, per una funzionale gestione del proprio patrimonio immobiliare, l'Amministrazione debba innanzitutto attenersi al criterio di massimizzazione dei proventi, ma altresì che, rientrando tra i fini istituzionali dell'Ente anche quelli di utilità sociale, si debbano agevolare gli enti che operano senza scopo di lucro nel settore assistenziale, culturale o religioso;
- Ritenuto che proprio nei confronti di questi ultimi, atteso che la problematica relativa all'assegnazione dei beni comporta margini di discrezionalità connessi all'applicazione dei poteri di indirizzo che la legge attribuisce agli organi politici dell'Ente, sia opportuno ascrivere a tali organi il compito di porre in essere le scelte necessarie affinché queste siano frutto di considerazioni e programmi di intervento e sostegno nel settore;
- Reputato necessario, tra le molteplici esigenze da contemperare, tenere nella dovuta considerazione la complessa e variegata realtà cittadina, costituita in gran parte da situazioni di fatto piuttosto che da rapporti sanciti contrattualmente, e di dovere pertanto prevedere per esse un passaggio graduale ai nuovi criteri di gestione;
- Ravvisata l'opportunità di introdurre meccanismi giuridici finalizzati a consentire l'intervento di soggetti terzi per il recupero e la valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, atteso lo stato di generale degrado degli stessi;
- Visto l' Ordinamento Regionale degli Enti Locali;
  - Vista la legge n. 575 del 31.05.1965;
  - Vista la legge n. 392 del 27.07.1978;

- Vista la legge n. 390 dell'11.07.1986;
- Vista la legge regionale n. 10 del 30.04.1991;
- Vista la legge n. 537 del 24.12.1993;
- Vista la legge regionale n. 22 del 07.06.1994;
- Vista la legge n. 724 del 23.12.1994;
- Vista la legge n. 127 del 15.05.1997;
- Vista la legge n. 431 del 09.12.1998;
- Visto il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- Visto il D.P.R. n. 41 del 08.01.2001;

viene adottato il presente regolamento:

## **PREMESSA**

### **Art. 1 - Ambito applicativo**

- Con il presente regolamento l'Amministrazione Comunale fissa modalità e criteri per una razionale e proficua gestione dei beni del patrimonio immobiliare dell'Ente che non rientrino fra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e non siano utilizzabili direttamente per le esigenze di esso.
- Precisamente costituiscono oggetto del presente regolamento l'acquisto, la vendita nonché la locazione, affitto o concessione dei beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 2 - Distinzione**

- Possono costituire oggetto di concessione in uso i beni del demanio e del patrimonio indisponibile dell'Ente, così come individuati dagli artt. 822 e seguenti del codice civile.
- Gli altri beni di proprietà comunale, facenti parte del relativo patrimonio disponibile, possono essere dati in locazione o, qualora si tratti di fondi rustici, in affitto, o eventualmente alienati.

### **Art. 3 - Competenze**

- Competente alla gestione dei beni immobili oggetto del presente regolamento è il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari
- Per quanto riguarda la gestione dei beni ricadenti nel perimetro del Centro Storico e di quelli aventi interesse storico-artistico, che esuli dall'ordinaria amministrazione, il Settore Centro Storico dovrà rilasciare apposito parere.

- Sono escluse dalla gestione del Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari le concessioni temporanee (non superiori ai 30 gg.) di spazi e locali destinati alla realizzazione di manifestazioni artistiche, sportive, culturali e di spettacolo, per le quali la competenza è del Settore e/o Ufficio che ha in consegna l'immobile. Di tali concessioni dovrà, comunque, essere data comunicazione al Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari.
- Compete, infine, al Settore Interventi Abitativi l'assegnazione di tutti gli immobili aventi destinazione abitativa, anche se non facenti parte dell' E.R.P., ma che siano ad essi equiparati ai sensi del successivo art. 5.

## CAPO I - GESTIONE DEI BENI

### Art. 4 - Criteri di assegnazione

- Abc*
- Per la locazione e/o concessione degli immobili oggetto del presente regolamento deve seguirsi di regola il criterio dell'offerta pubblica al rialzo sulla base del canone predeterminato dall'Amministrazione Comunale. Del bando verrà data comunicazione attraverso pubblicazione, anche per estratto, su due quotidiani a maggiore diffusione cittadina e mediante affissione all'Albo Pretorio.
  - Tale bando dovrà contenere, tra l'altro:
    - a) l'indicazione degli immobili e l'ubicazione degli stessi, nonché, all'occorrenza, i relativi dati catastali;
    - b) la consistenza di essi con specificazione dei dati metrici;
    - c) il canone di locazione o concessione base e la durata del contratto;
    - d) la destinazione e/o tipologia di attività per la quale l'immobile dovrà essere utilizzato, nel rispetto dei piani commerciali, delle previsioni urbanistiche e di eventuali piani programma;
    - e) le modalità di partecipazione;
    - f) l'ammontare della cauzione da versarsi, pari al 2% del canone annuo della locazione o della concessione;
    - g) i requisiti soggettivi richiesti per il concessionario/locatario;
    - h) l'eventuale indicazione dei giorni in cui l'immobile potrà essere visionato;
    - i) il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procederà all'esame delle offerte;
    - l) le condizioni contrattuali relative agli oneri posti a carico del concessionario/locatario;
    - m) tempi e modalità dell'eventuale secondo incanto a cui fare luogo nel caso in cui il primo vada deserto, prevedendo in tal caso un ribasso del 20% del prezzo a base d'asta, salvo affidamento a società immobiliari iscritte all'Albo fornitori.

### Art. 5 - Deroghe

- Si potrà derogare al suddetto criterio di assegnazione soltanto in quanto lo richiedano esigenze adeguatamente motivate di interesse pubblico, nei rapporti

tra enti pubblici, o con riferimento a beni che non abbiano una rilevanza generale di mercato (aree intercluse, aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche da utilizzarsi temporaneamente nelle more di tale realizzazione, immobili di valore locativo inferiore a Euro 10.000,00 annui).

- Nell'ipotesi di immobili espropriati per cause di pubblica utilità, l'Amministrazione potrà procedere, su documentata istanza di parte e compatibilmente con la nuova destinazione del bene, alla riassegnazione in locazione o concessione dello stesso al precedente fruitore.
- Sono inoltre escluse dalla suddetta procedura le unità immobiliari ad uso abitativo, che abbiano le caratteristiche di fatto dell'edilizia pubblica, incluse quelle provenienti da confisca ex lege 575/65 e successive modifiche ed integrazioni; esse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 21 lett. C), possono essere equiparate a detta edilizia residenziale e verranno utilizzate secondo le relative norme.
- Andranno infine sempre privilegiate le esigenze manifestate da enti pubblici, per i quali si potrà procedere ad assegnazioni dirette, e quelle legate all'erogazione di un pubblico servizio.

#### **Art. 6 – Uso Istituzionale**

- L'Amministrazione prediligerà l'assegnazione dei propri beni per propri scopi istituzionali; in tal caso i beni verranno assegnati ai Settori e/o Uffici che ne faranno richiesta e non potranno essere destinati a scopi diversi da quello per cui sono stati assegnati, o subconcessi ad altri soggetti, anche se per le stesse finalità.

#### **Art. 7- Determinazione del canone**

- I canoni base di locazione e/o concessione saranno determinati in base ai valori di mercato da una Commissione Tecnica di Valutazione all'uopo istituita e saranno soggetti nel corso del rapporto ad aggiornamenti annuali in base agli indici ISTAT, tenendo conto, tuttavia, delle eventuali limitazioni previste dalle leggi vigenti in materia.
- Nella determinazione del canone si dovrà tenere conto dello stato di fatto in cui l'immobile si trova, del valore immobiliare del bene da concedere in uso, dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola a servizi o altro; di quanto previsto dal 1° comma dell'art. 19 ed infine di ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente individuati dalla menzionata Commissione.
- I canoni dovranno essere oggetto di nuova determinazione ad ogni scadenza contrattuale, laddove consentito dalle leggi in materia.

### **Art.8 - Riduzioni del canone**

- L'Amministrazione Comunale, con apposita determinazione sindacale, potrà destinare gli immobili disponibili, tenendo conto della relativa natura e ubicazione, ovvero quelli individuati come strategicamente rilevanti per il perseguimento dei fini indicati per lo svolgimento dell'attività programmatica dell'Amministrazione Comunale, ad Enti senza scopo di lucro che operano nel settore assistenziale, socio-culturale, religioso, ambientale; in tal caso, previa riduzione dei canoni base di locazione o concessione al 40% del valore di mercato, si procederà all'assegnazione secondo i criteri indicati all'art.15, lett. a), b) e c).
- Per gli Enti che operano nel settore ricreativo o sportivo, la riduzione verrà applicata nel caso in cui, per tutta la durata della concessione, gli stessi realizzino progetti in favore delle categorie svantaggiate.

### **Art. 9 - Esame delle offerte e aggiudicazione**

- Le sedute in cui si esaminano le offerte si svolgono pubblicamente; i partecipanti, in sede di gara, potranno prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dall'Ufficio procedente.
- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.
- Nel corso della seduta si procederà all'aggiudicazione, fatte salve le ipotesi di cui ai commi seguenti.
- I maggiori offerenti, in caso di parità di offerte, verranno invitati a presentare, entro 10 giorni dalla ricezione dell'invito, ulteriori offerte al rialzo da esaminarsi nel corso di una nuova seduta.
- Qualora non pervenissero offerte, il canone base verrà ridotto del 20% e si provvederà all'esperimento del secondo incanto.
- Nel caso di locazione di immobili adibiti alle attività di cui all'art.27 della legge n. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, prima dell'aggiudicazione dovrà essere data comunicazione al precedente conduttore affinché questo, entro il termine perentorio di giorni 30 dalla comunicazione, possa esercitare il diritto di prelazione spettantegli.

### **Art. 10 – Provvedimento autorizzativo e stipula del contratto**

- Nei 30 giorni successivi all'aggiudicazione, il Dirigente responsabile presso il Settore Risorse Immobiliari provvederà all'emanazione del provvedimento autorizzativo della concessione o della locazione ed alla stipula del relativo contratto.
- Qualora l'aggiudicatario non dovesse rispettare l'obbligo di stipula assunto con la presentazione dell'offerta, l'Amministrazione, a titolo di penale, tratterrà la

cauzione versata; si farà luogo quindi all'aggiudicazione in favore del secondo offerente.

### **Art. 11 - Ristrutturazione**

- Per gli immobili nei quali occorranno preventivi interventi di ristrutturazione e/o manutenzione che nel bando siano stati posti a carico del concessionario/locatario, si procederà alla stipula di un contratto sottoposto alla condizione sospensiva dell'effettuazione dei lavori necessari e dell'ottenimento delle certificazioni occorrenti per l'utilizzo e il godimento dell'immobile secondo la normativa vigente.
- A tal fine dovrà essere assegnato un termine rapportato all'entità dei lavori da eseguirsi, di regola non superiore ad un anno. Eventuali immotivati ritardi rispetto a tale termine, che siano attribuibili all'aggiudicatario, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto senza compenso alcuno per il concessionario/locatario per le spese eventualmente eseguite e fatto salvo l'eventuale maggior danno causato all'Amministrazione.
- L'aggiudicatario non potrà iniziare i lavori se non dopo aver ottenuto le eventuali autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia, che l'Amministrazione Comunale dovrà rilasciare; a tal fine gli Uffici interessati dovranno dare priorità alle relative pratiche.

### **Art. 12 - Rapporti esistenti**

- Nel caso di contratti di locazione e/o di concessione in scadenza, il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari, previa disdetta da comunicarsi entro i termini di legge per le locazioni ed entro quelli contrattuali per le concessioni, dovrà dare comunicazione al concessionario/locatario, del nuovo canone determinato sulla base dell'art.7 dalla Commissione Tecnica di Valutazione ivi menzionata, invitandolo contestualmente a manifestare, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, la propria volontà circa l'accettazione o meno del nuovo canone.
- In caso di accettazione, si procederà alla stipula di un nuovo contratto secondo le prescrizioni del presente regolamento. In caso contrario, o in assenza di comunicazioni da parte dell'interessato entro il termine assegnato, il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari potrà in essere la procedura di cui all'art.4, previa valutazione della convenienza economica anche in relazione a quanto previsto dal successivo art.13.

### **Art. 13 - Indennità per la perdita dell'avviamento**

- Si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa.

#### **Art. 14 - Requisiti soggettivi**

- L'aggiudicazione viene subordinata all'accertamento della sussistenza dei seguenti requisiti soggettivi in capo all'aggiudicatario o, in caso di società, ai suoi legali rappresentanti:
  - a) inesistenza di procedimenti o provvedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 10 commi 3 - 4 - 5 -5 ter e art. 10 quater comma 2 della legge 31/05/1965 n. 575 e successive modifiche ed integrazioni Nel caso di persona giuridica, tali requisiti dovranno sussistere in capo ai soggetti di cui all'allegato n. 5 del Decr. Leg.vo 490/94.
  - b) non essere in stato di fallimento, non esserlo stato negli ultimi cinque anni dalla data del bando e non essere stati sottoposti nello stesso periodo a procedure concorsuali;
  - c) capacità di contrattare con la P. A. in assenza di condanne in senso contrario.
- Resta salva per l'Amministrazione Comunale la possibilità di esercitare le facoltà discrezionali riconosciutele dalla Circ. Min. Int. n. 559/LEG/240.514.3 del 14/12/95.

#### **Art. 15 - Concessioni gratuite**

- Relativamente ai beni immobili provenienti da confisca ex lege n. 575/65 e successive modifiche e integrazioni, che non abbiano destinazione abitativa o che comunque non abbiano le caratteristiche di fatto dell'E.R.P., l'individuazione dell'organismo beneficiario avverrà attraverso apposita, motivata, determinazione del Sindaco, il quale, nell'effettuare la scelta, dovrà attenersi prioritariamente, ai seguenti criteri:
  - a) disponibilità ad effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene ed eventuali ristrutturazioni;
  - b) attività rivolta verso categorie sociali deboli o volte a combattere il fenomeno mafioso o alla tutela del territorio e dell'ambiente;
  - c) consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
- Ai fini di cui al comma precedente dovrà essere pubblicato annualmente un avviso che consenta a tutti gli enti interessati di produrre apposita istanza per l'assegnazione di immobili. Dovrà inoltre essere reso disponibile, garantendone la dovuta pubblicità, un elenco di tutte le assegnazioni fatte nell'anno precedente e di tutti gli enti che fruiscono di immobili del Comune.
- Ai contratti stipulati ai sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni di cui al presente Regolamento ed in particolare gli artt. 16,17,18,19,20 e 21.

#### **Art. 16 - Durata del contratto**

- I contratti di locazione avranno la durata minima prevista dalle leggi vigenti in materia; essi si prorogheranno automaticamente solo alla prima scadenza, in



manca di preavviso da comunicarsi alla controparte nei casi e termini di legge.

- L'Ufficio competente provvederà a comunicare formale disdetta, entro i termini di legge, alle successive scadenze.
- Le concessioni avranno di norma analogia durata. L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia stabilire una durata diversa qualora ciò sia più confacente alle proprie esigenze e potrà comunque in qualsiasi momento richiedere la restituzione del bene, previo congruo preavviso, qualora dovesse rendersi necessario dare al bene medesimo diversa destinazione.
- Potrà essere stabilita una durata maggiore rispetto a quella prevista dai commi precedenti allorché ciò si rendesse necessario al fine di consentire l'ammortamento dei costi di manutenzione e/o ristrutturazione posti a carico del concessionario/locatario.

### **Art. 17 – Canone di locazione e/o concessione**

- Il canone verrà corrisposto dal concessionario/locatario anticipatamente e, di regola, con cadenza trimestrale.
- Le spese di registrazione dei contratti vengono divise in parti uguali fra A.C. e contraente, ma con onere di provvedere a carico di quest'ultimo.
- Il concessionario/locatario dovrà costituire una garanzia mediante deposito cauzionale o fideiussione di durata pari a quella del contratto, per una somma pari a tre mensilità del canone, a copertura di morosità maturate o di danni eventualmente provocati.
- Per le associazioni che svolgono attività di alta valenza e utilità sia sociale che istituzionale, su richiesta delle stesse, il canone determinato ai sensi dell'art. 8 potrà essere conguagliato con l'acquisizione di servizi aventi finalità sociali e/o di spese obbligatorie per l'amministrazione comunale, previa valutazione a cura dei dirigenti dei competenti servizi, sia sotto l'aspetto della congruità degli stessi che dal punto di vista del raggiungimento delle finalità e degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale. L'individuazione del beneficiario avverrà attraverso apposita motivata determinazione del Sindaco.
- I servizi offerti dalle associazioni devono rientrare nell'oggetto sociale delle stesse ed i relativi importi dovranno essere iscritti in bilancio e regolarizzati secondo la metodologia contabile prevista dall'art. 19 del regolamento per le spese di manutenzione straordinaria sostenute dai concessionari.

### **Art. 18 - Divieto di sublocazione**

- È fatto divieto al concessionario/locatario di sublocare l'immobile a terzi o di cederne l'uso a qualsiasi titolo, fatta eccezione per il caso di cessione di azienda o di subentro nella gestione della stessa; in tali casi l'Amministrazione

si riserva tuttavia la facoltà di verificare la sussistenza dei requisiti necessari in capo al cessionario e regolarizzare il rapporto con il medesimo. A tal fine della cessione dovrà essere data obbligatoria comunicazione all'Amministrazione con congruo anticipo rispetto alla formalizzazione di essa. La cessione comunque consentirà il subentro nella fruizione dell'immobile soltanto per la durata residua del rapporto in corso.

### **Art. 19 - Manutenzione e adeguamento dell'immobile**

- Nel corso del rapporto contrattuale il fruitore dell'immobile dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria di esso, all'adeguamento ad eventuali normative sopravvenute all'instaurazione del rapporto e ad ogni altro intervento reso necessario dalla natura dell'attività che ivi dovrà svolgersi.
- Nell'ipotesi in cui oggetto della concessione sia un impianto sportivo, per la specificità del bene oggetto della concessione, il concessionario, nell'ipotesi in cui si rendesse necessario eseguire lavori di manutenzione straordinaria, dovrà produrre un progetto dei lavori che intende eseguire, con il relativo computo metrico-estimativo delle spese.
- Il progetto ed il relativo computo metrico-estimativo verranno esaminati da un'apposita commissione nominata, per la specificità della competenza richiesta, con provvedimento del Sindaco, che esprimerà il proprio parere tecnico in ordine alle opere da eseguire ed alla congruità delle spese.
- Nell'ipotesi di cui al comma precedente l'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento procederà alla regolarizzazione contabile delle spese ritenute congrue con il canone di concessione, assumendo contestualmente il relativo impegno di spesa sul pertinente capitolo di bilancio e provvedendo ad iscrivere il correlato accertamento di entrata.
- Il concessionario risponderà degli eventuali danni causati, anche a terzi, dalla mancata esecuzione dei necessari interventi di ripristino e manutenzione.
- La fattispecie prevista dal secondo comma del presente articolo potrà essere applicata anche nell'ipotesi di locazione e/o concessione di beni, individuati con apposito, motivato, provvedimento dal Sindaco che necessitano di rilevanti interventi di adattamento e/o ristrutturazione il cui onere economico sarà sostenuto dal concessionario ed in tutti i casi in cui per le opere effettuate venga richiesta una maggiore cura della concessione o della locazione. In tali ipotesi il parere tecnico relativo al progetto dei lavori ed alla congruità delle spese verrà espresso dalla Commissione Tecnica di Valutazione.

### **Art. 20 - Inosservanza di divieti**

- Tutti gli altri elementi e modalità del rapporto saranno precisati nell'atto di concessione o nel contratto di locazione; l'inosservanza da parte del concessionario/locatario degli obblighi imposti dalla legge, dal presente

regolamento o dal contratto comporteranno la decadenza dalla concessione o la risoluzione di diritto del rapporto di locazione.

### **Art. 21 - Disciplina transitoria**

- In ordine alla situazione di fatto esistente alla data di approvazione del presente regolamento, si procederà come segue:
  - a) nel caso di immobili occupati in forza di concessione o contratto di locazione scaduti, si applicheranno le prescrizioni di cui agli artt. 4 e 12 quando la locazione o concessione abbia raggiunto la medesima durata di cui all'art.16. Allo stesso modo si procederà nei casi in cui manchi un valido titolo di fruizione dell'immobile per cause tuttavia non riconducibili alla volontà del fruitore stesso.
  - b) nel caso di immobili occupati abusivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'Amministrazione potrà valutare se consentire la regolarizzazione del rapporto a condizione che l'occupante provveda a corrispondere, sulla base del canone valutato dall'Amministrazione Comunale, le annualità relative al periodo di occupazione; l'occupante avrà, in tal caso, la facoltà di effettuare il pagamento relativo ai soli ultimi cinque anni, salvo che non dimostri un minor periodo di occupazione.
  - c) qualora le occupazioni di cui al punto precedente riguardino unità immobiliari ad uso abitativo, i canoni e le indennità dovuti verranno calcolati secondo le norme concernenti l'edilizia residenziale pubblica, purché dette unità abbiano le caratteristiche di fatto proprie della stessa, o siano state utilizzate come edilizia residenziale pubblica, e gli occupanti rientrino nei limiti di reddito previsti da dette norme.
  - d) relativamente ai rapporti di locazione o concessione esistenti fra l'Amministrazione Comunale e gli enti senza scopo di lucro di cui all'art.8, dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data di entrata in vigore del presente regolamento, i canoni dovranno essere ricondotti alla previsione di cui al medesimo art.8. ▽

## **CAPO II - ALIENAZIONE**

### **Art. 22 - Beni alienabili**

- Possono essere oggetto di alienazione i seguenti beni:
  - a) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
  - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile che con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
  - c) i beni appartenenti al demanio comunale che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione

- La vendita viene disposta con determinazione dirigenziale, previa approvazione di apposita deliberazione di indirizzo da parte della Giunta Comunale, anche in sede di PEG.
- Restano comunque esclusi dalla precedente elencazione gli immobili aventi carattere di edilizia residenziale pubblica, per i quali si applicano i criteri di cui alla L. 560/93 e successive modifiche ed integrazioni..

### **Art. 23 – Programmazione e stima del prezzo**

- L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di norma programmata dall'Ente nell'ambito del Bilancio.
- In tale fase i beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati in base ai valori monetari indicati nell'inventario, salvo che non siano stati oggetto di stima secondo prezzi di mercato. Competente ad effettuare la stima del prezzo di mercato dei beni da alienare è la Commissione Tecnica di Valutazione di cui all'art.6 .

### **Art. 24 - Modalità di scelta del contraente**

- La procedura per la scelta del contraente, ai sensi dell'art.12 della L.127/97, deve essere finalizzata a garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti interessati.
- Pertanto i contraenti devono essere individuati mediante:
  1. asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo di stima dei beni riportato nel bando;
  2. trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:
    - a) quando l'immobile da vendere abbia un valore di stima inferiore a € 50.000;
    - b) asta pubblica andata deserta per due volte; in tal caso il prezzo a base d'asta sarà ridotto di un ulteriore 10% rispetto a quello di cui al successivo art. 25 n. 15;
  3. trattativa privata, senza gara ufficiosa:
    - a) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima del prezzo di mercato;
    - b) qualora anche la trattativa privata con gara ufficiosa sia andata deserta..

### **Art. 25 - Pubblicità**

- Ai sensi della L.127/97 e successive modifiche ed integrazioni al procedimento di dismissione devono essere garantite adeguate forme di pubblicità.
- Quanto alle aste, per beni di valore superiore a € 250.000, la pubblicazione del bando di cui al successivo art. 26 dovrà avere luogo all'Albo Pretorio e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana, su due quotidiani a diffusione locale.

- Fino al valore suddetto, si ometterà la pubblicazione sulla G.U.R.S.
- A tali forme di pubblicità potrà aggiungersi ogni altra forma ritenuta idonea in base alla natura del bene.
- Riguardo alla trattativa di cui al punto 2 dell'art. 24, si provvederà alla comunicazione attraverso pubblicazione, anche per estratto, sui due quotidiani a maggiore diffusione nella città e mediante affissione all'Albo Pretorio.
- Nel caso in cui, in relazione alla natura del bene, esistano solo determinati soggetti interessati all'acquisto, si procederà mediante lettere d'invito a ciascuno di essi.

### **Art. 26 - Bando**

- Il bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
  1. la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla situazione catastale;
  2. l'eventuale esistenza di diritti di prelazione in capo a terzi;
  3. il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
  4. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
  5. il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
  6. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
  7. il giorno e l'ora in cui si potrà prendere visione dell'immobile;
  8. l'ammontare della cauzione, da fissarsi nella misura del 5% del prezzo a base d'asta e da prestarsi anche mediante fideiussione;
  9. le modalità e il termine di presentazione delle offerte;
  10. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  11. la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
  12. l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base della gara;
  13. l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione della gara;
  14. l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del codice penale nonché di altre disposizioni vigenti;
  15. tempi e modalità dell'eventuale secondo incanto a cui fare luogo nel caso che il primo vada deserto, procedendo in tal caso un ribasso del 10% del prezzo a base d'asta.

### **Art. 27 - Offerte**

- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Esse sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente del Settore competente.
- 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 ed espresso in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevarrà quello in lettere.

#### **Art. 28 - Verbale**

- Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
- Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo con la stipula del relativo contratto.
- 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.

#### **Art. 29 - Esercizio di eventuali diritti di prelazione**

- Qualora esistano in capo a terzi diritti di prelazione sul bene oggetto della vendita, il Settore competente, a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, provvederà a dare comunicazione agli aventi diritto, nei termini e con le modalità stabilite dalla legge, del prezzo al quale l'aggiudicazione è avvenuta, affinché gli stessi possano esercitare detto diritto.
- Per gli immobili non assoggettati per legge, a diritto di prelazione, è facoltà dell'Amministrazione consentirne l'esercizio. Tale esercizio è esteso, attraverso la stipula di apposito patto di prelazione a favore di coloro i quali già occupano, in locazione e/o concessione, immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo e che vogliono acquistare un immobile limitrofo avente medesima destinazione d'uso che sia posto in vendita; tale accordo dovrà essere stipulato per iscritto.

#### **Art. 30 - Priorità riconosciute ai conduttori**

- Nel caso di immobili non rientranti nella categoria ERP regolarmente locati/concessi da almeno 4 anni, l'Amministrazione Comunale potrà attribuire al conduttore, dandone notizia nel bando, il diritto di acquistare l'immobile alle stesse condizioni di cui all'aggiudicazione provvisoria; in tal caso l'avente diritto dovrà comunicare l'intenzimento di esercitare tale facoltà entro 30 giorni dalla comunicazione che dovrà essergli all'uopo effettuata.

### **Art. 31 – Adempimenti conseguenti all'aggiudicazione**

- Il Dirigente competente, entro 15 dal ricevimento da parte dell'ufficio contratti del verbale di gara, fornisce copia dello stesso all'aggiudicatario, indicando il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto, dello schema d'atto, che deve essere approvato con determinazione del dirigente competente, della nomina del notaio di fiducia e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene.

### **Art. 32 - Trattativa privata diretta**

- Nei casi previsti dal punto 3 dell'art. 24, la trattativa si svolge direttamente con l'unico soggetto interessato. Nel caso di cui al punto 3 lett b), ove esistano più soggetti interessati, le offerte verranno comparate e l'aggiudicazione verrà effettuata secondo l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.
- L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il proponente, mentre per l'Amministrazione lo diviene con l'adozione della determinazione di cui al precedente articolo.
- La stipula del contratto segue le regole di cui al successivo art. 33.

### **Art. 33 - Contratto**

- La vendita viene definitivamente conclusa con la stipula di apposito contratto di compravendita da rogarsi per atto pubblico entro il termine stabilito in seno alla comunicazione di cui all'art. 30
- Il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, che deve sostenere le spese contrattuali ed erariali.
- Le eventuali procedure catastali relative al bene sono a carico dell'acquirente.
- Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione e il Dirigente, con propria determinazione, dichiarerà l'inadempimento.
- A seguito di tale inadempimento si chiederà immediatamente al secondo migliore offerente, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
- In tale ultimo caso, il Dirigente avvierà la procedura di cui all'art.30 procedendo ad una nuova aggiudicazione
- Successivamente, si procederà alla stipula del contratto come previsto in precedenza.
- La parte acquirente viene ammessa nel possesso del bene alienato dalla data di stipula del contratto di compravendita, salvo i casi per i quali, ai sensi della vigente normativa sui beni monumentali, sia necessario garantire la l'esercizio del diritto di prelazione in capo agli enti cui spetti.

- Fatto salvo il caso disciplinato dal successivo art.34, l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita in unica soluzione, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata diretta, non oltre il momento della stipula del contratto. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tale obbligo l'Amministrazione introiterà la cauzione salvo il diritto al risarcimento del danno.

#### **Art. 34 – Pagamento differito del prezzo.**

- Su richiesta della parte acquirente, l'amministrazione potrà consentire che all'atto della stipula venga versato il 30% del prezzo di vendita, rinviando il saldo a data successiva da indicarsi nell'atto e comunque entro un anno dalla stipula.
- In tal caso l'importo del saldo verrà maggiorato degli interessi legali secondo il vigente tasso.
- A garanzia del saldo, l'acquirente dovrà accendere una polizza fidejussoria in favore dell'Amministrazione Comunale, di validità pari al periodo entro il quale verrà versato il saldo e per un importo pari alla residua tranche di prezzo maggiorata degli interessi, da consegnarsi all'Amministrazione all'atto della stipula.
- Gli effetti giuridici dell'atto di compravendita decorreranno comunque dalla data della stipula.

#### **Art. 35 - Pubblicità degli esiti**

- Gli esiti delle gare sono pubblicati all'albo pretorio, indicando il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, il relativo aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

### **CAPO III – ACQUISTO E LOCAZIONE**

#### **Art. 36 - Condizioni**

- L'Amministrazione Comunale può acquistare sul mercato gli immobili necessari alle proprie finalità, previo accertamento, adeguatamente documentato a cura del Settore Risorse Immobiliari, dell'inesistenza di immobili disponibili ed immediatamente fruibili, di analoghe caratteristiche nell'ambito del proprio patrimonio.
- Tali acquisti vengono programmati dall'Ente in sede di formulazione del Bilancio.
- I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame; se dovessero esistere essi dovranno essere eliminati, a cura del venditore, prima della stipula del contratto. Di tali beni dovranno inoltre essere preventivamente verificata la compatibilità urbanistica rispetto al vigente PRG



e la destinazione d'uso rispetto all'utilizzo che intende farne l'Amministrazione.

- Gli immobili da acquistare dovranno essere muniti di tutte le certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente in relazione all'uso che l'Amministrazione Comunale intende farne; qualora essi richiedano adattamenti e/o adeguamenti in tal senso, gli stessi dovranno di regola essere effettuati dal venditore prima della stipula del contratto salvo diversa motivata decisione dell'Amministrazione Comunale; in quest'ultimo caso con lo stesso provvedimento autorizzativo dell'acquisto dovranno essere individuati modalità, termini e risorse per l'effettuazione dei lavori necessari.

#### **Art. 37 - Prezzo di acquisto**

- Il prezzo del bene da acquistare dovrà essere determinato sottoponendo la richiesta del venditore a valutazione di congruità della Commissione Tecnica di Valutazione di cui all'art.7, con riferimento al valore di mercato di immobili aventi analoghe caratteristiche.

#### **Art. 38 - Modalità di scelta del contraente**

- All'acquisto di immobili, attesa la specificità della materia, si procederà mediante trattativa privata; questa dovrà comunque essere preceduta da gara ufficiosa, da effettuarsi mediante pubblicazione, anche per estratto, sui due quotidiani a maggiore diffusione nella città e mediante affissione all'Albo Pretorio.
- All'acquisto si procederà con determinazione dirigenziale se tale acquisto risulta già oggetto di apposita deliberazione di indirizzo da parte della Giunta Comunale in sede di PEG.

#### **Art. 39 - Stipula dell'atto**

- La stipula dell'atto avverrà per atto pubblico, da rogarsi a cura del Segretario Generale; in caso di impossibilità del Segretario Generale, l'atto sarà rogato da un notaio incaricato con apposita determinazione del Settore Risorse Immobiliari previo sorteggio fra gli iscritti al Collegio Notarile del distretto di Palermo.
- Le spese per la registrazione del contratto saranno poste a carico dell'acquirente.

#### **Art. 40 – Locazioni**

- Per far fronte ad esigenze temporanee o aventi carattere di particolare urgenza si potrà ricorrere alla locazione di immobili di proprietà privata; in tal caso si applicheranno le prescrizioni di cui agli artt. 36 e 37, prescindendo tuttavia, ove necessario, dalla destinazione d'uso degli immobili stessi.
- Le suddette prescrizioni si applicheranno anche in sede di rinnovo contrattuale; si potrà prescindere da esse, facendo luogo a rinnovi automatici, dopo la seconda scadenza dall'inizio del rapporto contrattuale qualora il proprietario non dovesse richiedere la revisione delle relative condizioni.
- Nel caso in cui, a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico per la ricerca di locali da adibire a scuole, uffici e dipendenze comunali in sostituzione di quelli oggetto di rilascio, da predisporre 15-18 mesi prima della seconda scadenza contrattuale, non dovessero pervenire offerte o le offerte pervenute non rispondano ai requisiti richiesti o non siano vantaggiose in termini economici, si potrà procedere, alla seconda scadenza, al rinnovo del contratto di locazione ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78 sempreché il proprietario non dovesse chiedere la disdetta del rapporto locativo entro i termini previsti dalla legge suddetta.
- Sono escluse dal presente regolamento le locazioni di immobili ad uso abitativo per le finalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.129 del 1997.

#### **Art. 41 – Avviso Pubblico**

- L'avviso di cui all'art. 38 dovrà obbligatoriamente contenere:
  - a) l'indicazione della tipologia degli immobili da ricercare, con specificazione delle dimensioni massime e/o minime e, ove occorra, della zona cittadina, cioè Circoscrizione, quartiere, distretto e aree limitrofe in cui debbano ricadere in base alle esigenze dell'Ente;
  - b) le condizioni contrattuali, secondo lo schema tipo allegato al presente Regolamento;
  - c) l'indicazione del prezzo/canone massimo che l'Amministrazione Comunale è disposta a corrispondere;
  - d) i criteri che presiederanno alla scelta da parte dell'Amministrazione, come indicati all'articolo successivo;
  - e) le modalità e i requisiti soggetti di partecipazione nonché l'indicazione degli elementi necessari dell'offerta e il relativo termine di presentazione.
- Le voci di cui alle lettere b) e d) potranno essere eventualmente citate *per relationem*.

#### **Art. 42 – Criteri di scelta**

- Al fine di procedere alla scelta tra le offerte pervenute, il Dirigente, assistito dalla Commissione tecnica di valutazione e di cui all'art. 7, dovrà tenere conto di :

- a) nella misura del 50%, del prezzo richiesto e ritenuto congruo dalla Commissione suddetta
  - b) nella misura del 32%, della rispondenza dell'immobile offerto rispetto alle esigenze che l'Ente intende soddisfare, con specifico riferimento alla distribuzione degli ambienti, alle caratteristiche di luminosità, di silenziosità e al livello di rifiniture (8% ciascuna);
  - c) nella misura del 18%, dell'ubicazione dell'immobile offerto, con riferimento alla raggiungibilità dello stesso da parte dell'utenza ed all'esistenza di parcheggi riservati e aree di sosta (6% ciascuna);
  - d) costituisce condizione necessaria l'esistenza di idonei impianti di climatizzazione e, salvo contraria esigenza, di cablaggio fonia-dati.
- In relazione alle voci b) e c), si attribuirà all'immobile che meglio risponda alle medesime un punteggio pari alla percentuale ivi indicata; all'immobile seguente si attribuirà un punteggio pari alla metà di detta percentuale e a quello ancora successivo un punteggio pari ad un quarto di essa. Agli ulteriori immobili saranno riservate quote ulteriormente ridotte proporzionalmente al detto quarto attribuendo valore zero all'immobile di minor pregio.
  - Relativamente invece alla voce a) si attribuirà all'immobile con il prezzo/canone più basso il punteggio pari alla percentuale ivi indicata (50) ed un punteggio proporzionalmente ridotto agli immobili di prezzo/canone più elevato. (Se € 100 è il miglior prezzo e 50 il punteggio attribuito, al prezzo di € 125 corrisponderà un punteggio di 100;  $125 = x : 50$  cioè  $x = 40$ ).
  - La scelta avverrà quindi in favore dell'immobile che avrà ottenuto il punteggio complessivamente più elevato ai sensi dei due commi precedenti.

**Le caratteristiche di luminosità e di rumorosità degli ambienti ai fini della valutazione vengono misurate come segue:**

- A)** per quanto riguarda la rumorosità, la Commissione di Valutazione dovrà tenere conto dei seguenti fattori:
- 1) contesto ove è ubicato l'immobile in esame in relazione all'esposizione su strade, dei locali adibiti ad attività lavorative, in relazione all'intensità del traffico automobilistico;
  - 2) caratteristiche costruttive delle superfici vetrate e delle pareti esterne dei locali adibiti ad attività lavorative dell'immobile in esame in relazione alla loro capacità insonorizzante,

Assegnando al locale con esposizione su strade con scarso traffico automobilistico e caratteristiche costruttive delle superfici vetrate e pareti esterne con migliori caratteristiche insonorizzanti il punteggio massimo dell'8% e quello più basso dello 0% a quello più scarso. Negli altri locali con esposizione e caratteristiche intermedia ai due valori sopra indicati verrà assegnata una percentuale proporzionalmente calcolata.

**B)** per quanto riguarda la luminosità, la Commissione di Valutazione dovrà tenere conto del seguente fattore:

**I)** quantità della luce naturale assicurata dalle superfici vetrate degli ambienti adibiti ad attività lavorative;

Assegnando al locale con maggiore superficie vetrata il punteggio massimo dell'8% ed a quello con minore superficie vetrata lo 0%. Negli altri locali con superficie vetrata intermedia ai due valori sopra indicati verrà assegnata una percentuale proporzionalmente calcolata.

Tutte le vie di uscita, inclusi anche i percorsi esterni, devono essere adeguatamente illuminati per consentire la loro percorribilità in sicurezza fino all'uscita sul luogo sicuro. Nelle aree prive di illuminazione naturale od utilizzate in assenza di illuminazione naturale, deve essere previsto un sistema di illuminazione di sicurezza con inserimento automatico in caso di interruzione dell'alimentazione di rete. (DM 10.3.98. CRITERI GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO E PER LA GESTIONE DELL'EMERGENZA NEI LUOGHI DI LAVORO Allegato III. 3.13 - Illuminazione delle vie di uscita)

Le norme di riferimento sono le seguenti:

NORMA UNI 10380/94 ILLUMINOTECNICA ILLUMINAZIONE DI INTERNI CON LUCE ARTIFICIALE. NORMA UNI 10380/A1/99 ILLUMINOTECNICA. ILLUMINAZIONE DI INTERNI CON LUCE ARTIFICIALE.

#### **Art. 43 – Norma transitoria**

- Sono fatte salve le procedure già in corso ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale nr. 7 del 1994; al riguardo il termine ultimo per la produzione delle certificazioni di legge da parte dei proprietari degli immobili, o comunque per l'effettuazione dei lavori a ciò necessari, è fissato al 31/12/2004. Trascorso tale termine si farà luogo alle procedure come sopra regolamentate.

#### **Art. 44 – Rinvio**

- Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applica la vigente normativa in materia.

#### **Art. 45 – Disposizioni finali**

- Il presente Regolamento trova integrazione e limite nelle direttive generali fissate, quale preambolo comune, nel vigente Regolamento degli Interventi Abitativi.
- Con l'entrata in vigore del presente Regolamento vengono abrogate tutte le precedenti norme regolamentari in materia.



COMUNE DI PALERMO

UFFICIO DI STAFF DEL CONSIGLIO COMUNALE

I COMMISSIONE CONSILIARE - VIA LIBERTA', 88

OGGETTO: Estratto del verbale della seduta del 03/09/08

L'anno duemilaotto, giorno tre del mese di settembre, si è riunita la Commissione Consiliare Permanente, formalmente convocata presso la propria sede sita in via Libertà n. 88 per la trattazione dell'argomento posto all'ordine del giorno.

Sono presenti i Sigg. Consiglieri Comunali:  
Oliveri Sandro  
Fraccone Filippo  
Alotta Salvatore  
Faraone Davide  
Genova Agostino  
Scavone Aurelio

**OMISSIS**

In ordine all'argomento trattato, avente per oggetto: **"Approvazione del nuovo testo del Regolamento relativo alla gestione dei beni immobili di proprietà comunale nonché l'acquisto e la locazione dei beni immobili di proprietà privata."** - prot. N. 198823/08

La Commissione ha espresso il seguente parere:  
Favorevole all'unanimità dei presenti.

La presente è copia conforme, per estratto del verbale originale di seduta.  
Dalla residenza comunale.

Firmato  
La Segretaria  
(Silvia Bianchi)

firmato  
IL PRESIDENTE  
(Sandro Oliveri)

Palermo, 03/09/2008

**Allegati alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 1988/23 del 14.03.2008**

1. Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 14.02.2008
2. Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 07.03.2008

DIREZIONE  
 2/1  
 2/1



# COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

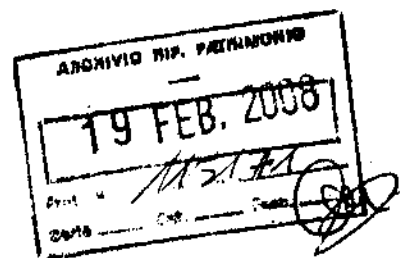
DELIBERAZIONE N. 21 DEL 14.02.2008

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL NUOVO TESTO DEL REGOLAMENTO RELATIVO ALLA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, NONCHE' L'ACQUISTO E LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA.

**IMMEDIATA ESECUZIONE**

SINDACO: Cammarata Diego  
 V.SINDACO: Cordaro Salvatore

Pres.	Ass.
	a
p	



**ASSESSORI:**

Cannella	Filippo	p	
Squemi	Antonino	p	
Milone	Mario		a
Vizzini	Carlo		a
Enea	Giuseppe	p	
Randi	Eugenio		a
Mineo	Francesco	p	
Caruso	Marcello	p	
D'Azzò	Girolamo		a
Bruscia	Felice	p	
Clemente	Roberto		a
Cannella	Pietro	p	
Anello	Alessandro	p	
Russo	Raoul	p	
Aricò	Alessandro		a
Totale N.		10	7

*[Handwritten signature]*

**Settore Risorse Immobiliari**

Allegato n. 1 alla proposta di deliberazione n. 19/23 del 14.03.08

L'anno duemilasette addi 14 del mese di febbraio alle ore 10.40 in Palermo nella sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è adunata la Giunta Municipale per trattare vari argomenti, compreso quello di cui all'oggetto.

Presiede l'adunanza il Sig. Avv. Salvatore Cordaro - Vice Sindaco

Assiste il sottoscritto Sig. Dr. Damiano Li Vecchi - Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del Verbale.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Dato atto che la stessa è corredata del parere di regolarità tecnica contabile prescritto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990 n. 142, come recepito dalla L.R. 48/91, successivamente sostituito dall'art. 12 della L.r. 23 dicembre 2000 n. 30;

Dopo opportuna discussione;

Ritenuto che il documento di che trattasi è meritevole di approvazione;

Con votazione unanime resa e verificata nei modi e forma di legge

DELIBERA

La proposta di deliberazione riguardante l'oggetto è approvata nel testo allegato alla presente deliberazione e fatta propria.  
con successiva votazione unanime resa e verificata nei modi e forme di legge

DELIBERA

dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12, 2° c., della L.R. n°44/91.



**PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI G.**

(Costituita da n° 4 fogli, oltre il presente, e da n° 4 allegati)

Li.....

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

*Don.ssa Marina Pennisi*

*M. Pennisi*

ALLEGATO UNICO A DELIBERA G. n° 21 del 14-02-2008

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

*[Signature]*

*[Signature]*

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL NUOVO TESTO DEL REGOLAMENTO RELATIVO ALLA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, NONCHÉ L'ACQUISTO E LA LOCALIZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA.

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**  
(Art. 49 D. Lgs. N° 267/2000 - L.R. 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

*Don.ssa Marina Pennisi*

VISTO: IL DIRIGENTE COORDINATORE

DIRIGENTE COORDINATORE

*Don.ssa Emanuela Agnello*

DATA 18-01-2008

DATA .....

VISTO: IL SINDACO/L'ASSESSORE

L'ASSESSORE

*(Giuseppe Ensa)*

**PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**  
(Art. 49 D. Lgs. N° 267/2000 - L.R. 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

VISTO: PARERE NON DOVUTO IN QUANTO NON COMPARE IL RAGIONIERE GENERALE

DATA 28-01-08 INTEGRI DI SPESA

*[Signature]*

*[Signature]*

**PARERE DEL SEGRETARIO GENERALE SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMITA'**

VISTO: si esprime parere favorevole

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL SEGRETARIO GENERALE

DATA .....



## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- Con deliberazione n. 166 del 18.05.2004, la Giunta Municipale ha approvato il Regolamento per la gestione ed alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché l'acquisto e la locazione di immobili di proprietà privata e, nelle more dell'adozione dello stesso da parte del Consiglio Comunale, ne ha disposto l'immediata applicazione;
- Con le deliberazioni n. 318 del 9.08.2005 e n. 580 del 22.12.2005, aventi le stesse modalità operative, la Giunta Municipale ha modificato il suddetto Regolamento in alcune sue parti, con lo scopo di renderlo più adattabile alle esigenze manifestatesi in corso di applicazione;

### Considerato che:

- negli ultimi due anni di operatività della normativa si sono manifestate ulteriori esigenze di correttivi, specialmente nella delimitazione delle competenze ascritte agli Uffici e nella precisazione di alcuni aspetti relativi al rinnovo automatico, ai casi di riduzione del canone concessorio ed alla individuazione dei beni alienabili;

**Ritenuto che**, per una migliore lettura della normativa, è preferibile unificare tutte le modifiche sinora intervenute e quelle oggetto del presente atto in un unico testo organico

## DELIBERA

Revocare le deliberazioni di G.M. n. 166 del 18.05.2004, n. 318 del 9.08.2005 e n. 580 del 22.12.2005;

- Fare propri e condividere i principi contenuti nel nuovo testo del Regolamento allegato al presente provvedimento, ed adottarli come atti di indirizzo per gli Uffici nelle more dell'adozione dello stesso da parte del Consiglio Comunale;
- Proporre al Consiglio Comunale l'approvazione del Nuovo Testo del Regolamento relativo alla gestione ed alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché alla locazione ed acquisto di beni immobili di proprietà privata, come da schema allegato;

~~Anticipare gli effetti del Nuovo Regolamento alla data di adozione del presente provvedimento, nelle more che detto Nuovo Testo venga approvato dal Consiglio Comunale, in considerazione dell'estrema urgenza del Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari di attuare i consequenziali adempimenti di competenza;~~

~~Dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi della L.R. 44/91.~~

DELETA

IL SINDACO  
Giovanni...

- Dato atto che, dall'adozione del presente atto deliberativo, non sorgono a carico del bilancio né una maggiore spesa né una minore entrata, ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 30/2000 e successive modifiche ed integrazioni, non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile.



**Indice**

PREMESSA.....	
Art.1 - Ambito applicativo.....	3
Art.2 - Distinzione.....	3
Art.3 - Competenze.....	3
CAPO I - GESTIONE DEI BENI.....	3
Art.4 - Criteri di assegnazione.....	4
Art.5 - Deroghe.....	4
Art.6 - Determinazione del canone.....	4
Art.7 - Riduzioni del canone.....	5
Art.8 - Esame delle offerte e aggiudicazione.....	6
Art.9 - Provvedimento autorizzativo e stipula del contratto.....	6
Art.10 - Ristrutturazione.....	6
Art.11 - Rapporti esistenti.....	7
Art.12 - Indennità per la perdita dell'avviamento.....	7
Art.13 - Requisiti soggettivi.....	7
Art.14 - Concessioni gratuite.....	8
Art.15 - Durata del contratto.....	8
Art.16 - Modalità di pagamento e spese di registrazione.....	8
Art.17 - Divieto di sublocazione.....	9
Art.18 - Manutenzione e adeguamento dell'immobile.....	9
Art.19 - Inosservanza di divieti.....	9
Art.20 - Disciplina transitoria.....	10
CAPO II - ALIENAZIONE.....	10
Art.21 - Beni alienabili.....	11
Art.22 - Programmazione e stima del prezzo.....	11
Art.23 - Modalità di scelta del contraente.....	11
Art.24 - Pubblicità.....	12
Art.25 - Bando.....	12
Art.26 - Offerte.....	12
Art.27 - Verbale.....	13
Art.28 - Esercizio di eventuali diritti di prelazione.....	13
Art.29 - Priorità riconosciute ai conduttori.....	14
Art.30 - Aggiudicazione.....	14
Art.31 - Trattativa privata diretta.....	14
Art.32 - Contratto.....	14
Art.33 - Pagamento del prezzo di vendita.....	15
Art.34 - Pubblicità degli esiti.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
CAPO III - ACQUISTO E LOCAZIONE.....	16
Art.35 - Condizioni.....	16
Art.36 - Prezzo di acquisto.....	16
Art.37 - Modalità di scelta del contraente.....	16
Art.38 - Stipula dell'atto.....	17
Art.39 - Locazioni.....	17
Art.40 - Avviso Pubblico.....	17
Art.41 - Criteri di scelta.....	18
Art.42 - Norma transitoria.....	18
Art.43 - Rinvio.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

**REGOLAMENTO**  
**RELATIVO ALLA**  
**GESTIONE E ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**  
**DI PROPRIETÀ COMUNALE**  
**NONCHE'**  
**ALLA LOCAZIONE ED ACQUISTO DI IMMOBILI DI**  
**PROPRIETÀ PRIVATA**

**PREAMBOLO**

- Premesso che il Comune di Palermo è proprietario di numerosi beni immobili;
- Considerato che, per esigenze di efficienza e trasparenza dell'azione amministrativa, è necessario individuare criteri e modalità per la gestione e alienazione dei suddetti beni, non essendo tutti gli immobili utilizzabili direttamente per le esigenze istituzionali dell'Amministrazione Comunale;
- Ritenuto che, per una funzionale gestione del proprio patrimonio immobiliare, l'Amministrazione debba innanzitutto attenersi al criterio di massimizzazione dei proventi, ma altresì che, rientrando tra i fini istituzionali dell'Ente anche quelli di utilità sociale, si debbano agevolare gli enti che operano senza scopo di lucro nel settore assistenziale, culturale o religioso;
- Ritenuto che proprio nei confronti di questi ultimi, atteso che la problematica relativa all'assegnazione dei beni comporta margini di discrezionalità connessi all'applicazione dei poteri di indirizzo che la legge attribuisce agli organi politici dell'Ente, sia opportuno ascrivere a tali organi il compito di porre in essere le scelte necessarie affinché queste siano frutto di considerazioni e programmi di intervento e sostegno nel settore;
- Reputato necessario, tra le molteplici esigenze da contemperare, tenere nella dovuta considerazione la complessa e variegata realtà cittadina, costituita in gran parte da situazioni di fatto piuttosto che da rapporti sanciti contrattualmente, e di dovere pertanto prevedere per esse un passaggio graduale ai nuovi criteri di gestione;
- Ravvisata l'opportunità di introdurre meccanismi giuridici finalizzati a consentire l'intervento di soggetti terzi per il recupero e la valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, atteso lo stato di generale degrado degli stessi;
- Visto l' Ordinamento Regionale degli Enti Locali;
- Vista la legge n. 575 del 31.05.1965;
- Vista la legge n. 392 del 27.07.1978;

- Vista la legge n. 390 dell'11.07.1986;
- Vista la legge regionale n. 10 del 30.04.1991;
- Vista la legge n. 537 del 24.12.1993;
- Vista la legge regionale n. 22 del 07.06.1994;
- Vista la legge n. 724 del 23.12.1994;
- Vista la legge n. 127 del 15.05.1997;
- Vista la legge n. 431 del 09.12.1998;
- Visto il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- Visto il D.P.R. n. 41 del 08.01.2001;

viene adottato il presente regolamento:

## **PREMESSA**

### **Art. 1 - Ambito applicativo**

- Con il presente regolamento l'Amministrazione Comunale fissa modalità e criteri per una razionale e proficua gestione dei beni del patrimonio immobiliare dell'Ente che non rientrino fra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e non siano utilizzabili direttamente per le esigenze di esso.
- Precisamente costituiscono oggetto del presente regolamento l'acquisto, la vendita nonché la locazione, affitto o concessione dei beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 2 - Distinzione**

- Possono costituire oggetto di concessione in uso i beni del demanio e del patrimonio indisponibile dell'Ente, così come individuati dagli artt. 822 e seguenti del codice civile.
- Gli altri beni di proprietà comunale, facenti parte del relativo patrimonio disponibile, possono essere dati in locazione o, qualora si tratti di fondi rustici, in affitto, o eventualmente alienati.

### **Art. 3 - Competenze**

- Competente alla gestione dei beni immobili oggetto del presente regolamento è il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari
- Per quanto riguarda la gestione dei beni ricadenti nel perimetro del Centro Storico e di quelli aventi interesse storico-artistico, che esuli dall'ordinaria amministrazione, il Settore Centro Storico dovrà rilasciare apposito parere.

- Sono escluse dalla gestione del Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari le concessioni temporanee (non superiori ai 30 gg.) di spazi e locali destinati alla realizzazione di manifestazioni artistiche, sportive, culturali e di spettacolo, per le quali la competenza è del Settore e/o Ufficio che ha in consegna l'immobile. Di tali concessioni dovrà, comunque, essere data comunicazione al Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari.
- Compete, infine, al Settore Interventi Abitativi l'assegnazione di tutti gli immobili aventi destinazione abitativa, anche se non facenti parte dell' E.R.P., ma che siano ad essi equiparati ai sensi del successivo art. 5.

## CAPO I - GESTIONE DEI BENI

### Art. 4 - Criteri di assegnazione

Per la locazione e/o concessione degli immobili oggetto del presente regolamento deve seguirsi di regola il criterio dell'offerta pubblica al rialzo sulla base del canone predeterminato dall'Amministrazione Comunale. Del bando verrà data comunicazione attraverso pubblicazione, anche per estratto, su due quotidiani a maggiore diffusione cittadina e mediante affissione all'Albo Pretorio.

- Tale bando dovrà contenere, tra l'altro:
  - a) l'indicazione degli immobili e l'ubicazione degli stessi, nonché, all'occorrenza, i relativi dati catastali;
  - b) la consistenza di essi con specificazione dei dati metrici;
  - c) il canone di locazione o concessione base e la durata del contratto;
  - d) la destinazione e/o tipologia di attività per la quale l'immobile dovrà essere utilizzato, nel rispetto dei piani commerciali, delle previsioni urbanistiche e di eventuali piani programma;
  - e) le modalità di partecipazione;
  - f) l'ammontare della cauzione da versarsi, pari al 2% del canone annuo della locazione o della concessione;
  - g) i requisiti soggettivi richiesti per il concessionario/locatario;
  - h) l'eventuale indicazione dei giorni in cui l'immobile potrà essere visionato;
  - i) il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procederà all'esame delle offerte;
  - l) le condizioni contrattuali relative agli oneri posti a carico del concessionario/locatario;
  - m) tempi e modalità dell'eventuale secondo incanto a cui fare luogo nel caso in cui il primo vada deserto, prevedendo in tal caso un ribasso del 20% del prezzo a base d'asta, salvo affidamento a società immobiliari iscritte all'Albo fornitori.

### Art. 5 - Deroghe

- Si potrà derogare al suddetto criterio di assegnazione soltanto in quanto lo richiedano esigenze adeguatamente motivate di interesse pubblico, nei rapporti

tra enti pubblici, o con riferimento a beni che non abbiano una rilevanza generale di mercato (aree intercluse, aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche da utilizzarsi temporaneamente nelle more di tale realizzazione, immobili di valore locativo inferiore a Euro 10.000,00 annui).

- Nell'ipotesi di immobili espropriati per cause di pubblica utilità, l'Amministrazione potrà procedere, su documentata istanza di parte e compatibilmente con la nuova destinazione del bene, alla riassegnazione in locazione o concessione dello stesso al precedente fruitore.
- Sono inoltre escluse dalla suddetta procedura le unità immobiliari ad uso abitativo, che abbiano le caratteristiche di fatto dell'edilizia pubblica, incluse quelle provenienti da confisca ex lege 575/65 e successive modifiche ed integrazioni; esse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 21 lett. C), possono essere equiparate a detta edilizia residenziale e verranno utilizzate secondo le relative norme.
- Andranno infine sempre privilegiate le esigenze manifestate da enti pubblici, per i quali si potrà procedere ad assegnazioni dirette, e quelle legate all'erogazione di un pubblico servizio.

#### **Art. 6 – Uso Istituzionale**

- L'Amministrazione prediligerà l'assegnazione dei propri beni per propri scopi istituzionali; in tal caso i beni verranno assegnati ai Settori e/o Uffici che ne faranno richiesta e non potranno essere destinati a scopi diversi da quello per cui sono stati assegnati, o subconcessi ad altri soggetti, anche se per le stesse finalità.

#### **Art. 7- Determinazione del canone**

- I canoni base di locazione e/o concessione saranno determinati in base ai valori di mercato da una Commissione Tecnica di Valutazione all'uopo istituita e saranno soggetti nel corso del rapporto ad aggiornamenti annuali in base agli indici ISTAT, tenendo conto, tuttavia, delle eventuali limitazioni previste dalle leggi vigenti in materia.
- Nella determinazione del canone si dovrà tenere conto dello stato di fatto in cui l'immobile si trova, del valore immobiliare del bene da concedere in uso, dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola a servizi o altro; di quanto previsto dal I° comma dell'art. 19 ed infine di ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente individuati dalla menzionata Commissione.
- I canoni dovranno essere oggetto di nuova determinazione ad ogni scadenza contrattuale, laddove consentito dalle leggi in materia.



## Art.8 - Riduzioni del canone

- L'Amministrazione Comunale, con apposita determinazione sindacale, potrà destinare gli immobili disponibili, tenendo conto della relativa natura e ubicazione, ovvero quelli individuati come strategicamente rilevanti per il perseguimento dei fini indicati per lo svolgimento dell'attività programmatica dell'Amministrazione Comunale, ad Enti senza scopo di lucro che operano nel settore assistenziale, socio-culturale, religioso, ambientale; in tal caso, previa riduzione dei canoni base di locazione o concessione al 40% del valore di mercato, si procederà all'assegnazione secondo i criteri indicati all'art.15, lett. a), b) e c).
- Per gli Enti che operano nel settore ricreativo o sportivo, la riduzione verrà applicata nel caso in cui, per tutta la durata della concessione, gli stessi realizzino progetti in favore delle categorie svantaggiate.

## Art. 9 - Esame delle offerte e aggiudicazione

*Aut* Le sedute in cui si esaminano le offerte si svolgono pubblicamente; i partecipanti, in sede di gara, potranno prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dall'Ufficio procedente.

- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.
- Nel corso della seduta si procederà all'aggiudicazione, fatte salve le ipotesi di cui ai commi seguenti.
- I maggiori offerenti, in caso di parità di offerte, verranno invitati a presentare, entro 10 giorni dalla ricezione dell'invito, ulteriori offerte al rialzo da esaminarsi nel corso di una nuova seduta.
- Qualora non pervenissero offerte, il canone base verrà ridotto del 20% e si provvederà all'esperimento del secondo incanto.
- Nel caso di locazione di immobili adibiti alle attività di cui all'art.27 della legge n. 392/78 e successive modifiche ed integrazioni, prima dell'aggiudicazione dovrà essere data comunicazione al precedente conduttore affinché questo, entro il termine perentorio di giorni 30 dalla comunicazione, possa esercitare il diritto di prelazione spettantegli.

## Art. 10 - Provvedimento autorizzativo e stipula del contratto

- Nei 30 giorni successivi all'aggiudicazione, il Dirigente responsabile presso il Settore Risorse Immobiliari provvederà all'emanazione del provvedimento autorizzativo della concessione o della locazione ed alla stipula del relativo contratto.

- Qualora l'aggiudicatario non dovesse rispettare l'obbligo di stipula assunto con la presentazione dell'offerta, l'Amministrazione, a titolo di penale, tratterà la cauzione versata; si farà luogo quindi all'aggiudicazione in favore del secondo offerente.

#### Art. 11 - Ristrutturazione

- Per gli immobili nei quali occorrono preventivi interventi di ristrutturazione e/o manutenzione che nel bando siano stati posti a carico del concessionario/locatario, si procederà alla stipula di un contratto sottoposto alla condizione sospensiva dell'effettuazione dei lavori necessari e dell'ottenimento delle certificazioni occorrenti per l'utilizzo e il godimento dell'immobile secondo la normativa vigente.
- A tal fine dovrà essere assegnato un termine rapportato all'entità dei lavori da eseguirsi, di regola non superiore ad un anno. Eventuali immotivati ritardi rispetto a tale termine, che siano attribuibili all'aggiudicatario, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto senza compenso alcuno per il concessionario/locatario per le spese eventualmente eseguite e fatto salvo l'eventuale maggior danno causato all'Amministrazione.
- L'aggiudicatario non potrà iniziare i lavori se non dopo aver ottenuto le eventuali autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia, che l'Amministrazione Comunale dovrà rilasciare; a tal fine gli Uffici interessati dovranno dare priorità alle relative pratiche.

#### Art. 12 - Rapporti esistenti

- Nel caso di contratti di locazione e/o di concessione in scadenza, il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari, previa disdetta da comunicarsi entro i termini di legge per le locazioni ed entro quelli contrattuali per le concessioni, dovrà dare comunicazione al concessionario/locatario, del nuovo canone determinato sulla base dell'art. 7 dalla Commissione Tecnica di Valutazione ivi menzionata, invitandolo contestualmente a manifestare, entro il termine perentorio di 30 giorni, dalla ricezione della comunicazione, la propria volontà circa l'accettazione o meno del nuovo canone.
- In caso di accettazione, si procederà alla stipula di un nuovo contratto secondo le prescrizioni del presente regolamento. In caso contrario, o in assenza di comunicazioni da parte dell'interessato entro il termine assegnato, il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari porrà in essere la procedura di cui all'art. 4, previa valutazione della convenienza economica anche in relazione a quanto previsto dal successivo art. 13.

#### Art. 13 - Indennità per la perdita dell'avviamento

- Si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa.

#### **Art. 14 - Requisiti soggettivi**

- L'aggiudicazione viene subordinata all'accertamento della sussistenza dei seguenti requisiti soggettivi in capo all'aggiudicatario o, in caso di società, ai suoi legali rappresentanti:

a) inesistenza di procedimenti o provvedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 10 commi 3 - 4 - 5 -5 ter e art. 10 quater comma 2 della legge 31/05/1965 n. 575 e successive modifiche ed integrazioni Nel caso di persona giuridica, tali requisiti dovranno sussistere in capo ai soggetti di cui all'allegato n. 5 del Decr. Leg.vo 490/94.

b) non essere in stato di fallimento, non esserlo stato negli ultimi cinque anni dalla data del bando e non essere stati sottoposti nello stesso periodo a procedure concorsuali;

c) capacità di contrattare con la P. A. in assenza di condanne in senso contrario.

- Resta salva per l'Amministrazione Comunale la possibilità di esercitare le facoltà discrezionali riconosciute dalla Circ. Min. Int. n. 559/LEG/240.514.3 del 14/12/95.

#### **Art. 15 - Concessioni gratuite**

- Relativamente ai beni immobili provenienti da confisca ex lege n. 575/65 e successive modifiche e integrazioni, che non abbiano destinazione abitativa o che comunque non abbiano le caratteristiche di fatto dell'E.R.P., l'individuazione dell'organismo beneficiario avverrà attraverso apposita, motivata, determinazione del Sindaco, il quale, nell'effettuare la scelta, dovrà attenersi prioritariamente, ai seguenti criteri:

a) disponibilità ad effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene ed eventuali ristrutturazioni;

b) attività rivolta verso categorie sociali deboli o volte a combattere il fenomeno mafioso o alla tutela del territorio e dell'ambiente;

c) consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;

- Ai fini di cui al comma precedente dovrà essere pubblicato annualmente un avviso che consenta a tutti gli enti interessati di produrre apposita istanza per l'assegnazione di immobili. Dovrà inoltre essere reso disponibile, garantendone la dovuta pubblicità, un elenco di tutte le assegnazioni fatte nell'anno precedente e di tutti gli enti che fruiscono di immobili del Comune.

- Ai contratti stipulati ai sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni di cui al presente Regolamento ed in particolare gli artt. 16,17,18,19,20 e 21.

#### **Art. 16 - Durata del contratto**

- I contratti di locazione avranno la durata minima prevista dalle leggi vigenti in materia; essi si prorogheranno automaticamente solo alla prima scadenza, in mancanza di preavviso da comunicarsi alla controparte nei casi e termini di legge.
- L'Ufficio competente provvederà a comunicare formale disdetta, entro i termini di legge, alle successive scadenze.
- Le concessioni avranno di norma analoga durata. L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia stabilire una durata diversa qualora ciò sia più confacente alle proprie esigenze e potrà comunque in qualsiasi momento richiedere la restituzione del bene, previo congruo preavviso, qualora dovesse rendersi necessario dare al bene medesimo diversa destinazione.
- Potrà essere stabilita una durata maggiore rispetto a quella prevista dai commi precedenti allorché ciò si rendesse necessario al fine di consentire l'ammortamento dei costi di manutenzione e/o ristrutturazione posti a carico del concessionario/locatario.

#### **Art. 17 - Modalità di pagamento e spese di registrazione**

- Il canone verrà corrisposto dal concessionario/locatario anticipatamente e, di regola, con cadenza trimestrale.
- Le spese di registrazione dei contratti vengono divise in parti uguali fra A.C. e contraente, ma con onere di provvedere a carico di quest'ultimo.
- Il concessionario/locatario dovrà costituire una garanzia mediante deposito cauzionale o fideiussione di durata pari a quella del contratto, per una somma pari a tre mensilità del canone, a copertura di morosità maturate o di danni eventualmente provocati.

#### **Art. 18 - Divieto di sublocazione**

- È fatto divieto al concessionario/locatario di sublocare l'immobile a terzi o di cederne l'uso a qualsiasi titolo, fatta eccezione per il caso di cessione di azienda o di subentro nella gestione della stessa; in tali casi l'Amministrazione si riserva, tuttavia la facoltà di verificare la sussistenza dei requisiti necessari in capo al cessionario e regolarizzare il rapporto con il medesimo. A tal fine della cessione dovrà essere data obbligatoria comunicazione all'Amministrazione con congruo anticipo rispetto alla formalizzazione di essa. La cessione comunque consentirà il subentro nella fruizione dell'immobile soltanto per la durata residua del rapporto in corso.

#### **Art. 19 - Manutenzione e adeguamento dell'immobile**

- Nel corso del rapporto contrattuale il fruitore dell'immobile dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria di esso, all'adeguamento ad eventuali normative

sopravvenute all'instaurazione del rapporto e ad ogni altro intervento reso necessario dalla natura dell'attività che ivi dovrà svolgervi.

- Nell'ipotesi in cui oggetto della concessione sia un impianto sportivo, per la specificità del bene oggetto della concessione, il concessionario, nell'ipotesi in cui si rendesse necessario eseguire lavori di manutenzione straordinaria, dovrà produrre un progetto dei lavori che intende eseguire, con il relativo computo metrico-estimativo delle spese.
- Il progetto ed il relativo computo metrico-estimativo verranno esaminati da un'apposita commissione nominata, per la specificità della competenza richiesta, con provvedimento del Sindaco, che esprimerà il proprio parere tecnico in ordine alle opere da eseguire ed alla congruità delle spese.
- *nel* Nell'ipotesi di cui al comma precedente l'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento procederà alla regolarizzazione contabile delle spese ritenute congrue con il canone di concessione, assumendo contestualmente il relativo impegno di spesa sul pertinente capitolo di bilancio e provvedendo ad iscrivere il correlato accertamento di entrata.
- Il concessionario risponderà degli eventuali danni causati, anche a terzi, dalla mancata esecuzione dei necessari interventi di ripristino e manutenzione.
- La fattispecie prevista dal secondo comma del presente articolo potrà essere applicata anche nell'ipotesi di locazione e/o concessione di beni, individuati con apposito, motivato, provvedimento dal Sindaco che necessitano di rilevanti interventi di adattamento e/o ristrutturazione il cui onere economico sarà sostenuto dal concessionari ed in tutti i casi in cui per le opere effettuate venga richiesta una maggiore durata della concessione o della locazione. In tali ipotesi il parere tecnico relativo al progetto dei lavori ed alla congruità delle spese verrà espresso dalla Commissione Tecnica di Valutazione.

#### **Art. 20 - Inosservanza di divieti**

- Tutti gli altri elementi e modalità del rapporto saranno precisati nell'atto di concessione o nel contratto di locazione; l'inosservanza da parte del concessionario/locatario degli obblighi imposti dalla legge, dal presente regolamento o dal contratto comporteranno la decadenza dalla concessione o la risoluzione di diritto del rapporto di locazione.

#### **Art. 21 - Disciplina transitoria**

- In ordine alla situazione di fatto esistente alla data di approvazione del presente regolamento, si procederà come segue:
  - a) nel caso di immobili occupati in forza di concessione o contratto di locazione scaduti, si applicheranno le prescrizioni di cui agli artt. 4 e 12 quando la locazione o concessione abbia raggiunto la medesima durata di cui all'art.16. Allo stesso modo si procederà nei casi in cui manchi un valido titolo di fruizione dell'immobile per cause tuttavia non riconducibili alla volontà del fruitore stesso.

- b) nel caso di immobili occupati abusivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'Amministrazione potrà valutare se consentire la regolarizzazione del rapporto a condizione che l'occupante provveda a corrispondere, sulla base del canone valutato dall'Amministrazione Comunale, le annualità relative al periodo di occupazione; l'occupante avrà, in tal caso, la facoltà di effettuare il pagamento relativo ai soli ultimi cinque anni, salvo che non dimostri un minor periodo di occupazione.
- c) qualora le occupazioni di cui al punto precedente riguardino unità immobiliari ad uso abitativo, i canoni e le indennità dovuti verranno calcolati secondo le norme concernenti l'edilizia residenziale pubblica, purchè dette unità abbiano le caratteristiche di fatto proprie della stessa, o siano state utilizzate come edilizia residenziale pubblica, e gli occupanti rientrino nei limiti di reddito previsti da dette norme.
- d) relativamente ai rapporti di locazione o concessione esistenti fra l'Amministrazione Comunale e gli enti senza scopo di lucro di cui all'art.8, dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data di entrata in vigore del presente regolamento, i canoni dovranno essere ricondotti alla previsione di cui al medesimo art.8.

## CAPO II - ALIENAZIONE

### Art. 22 - Beni alienabili

- Possono essere oggetto di alienazione i seguenti beni:
- a) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
  - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile che con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
  - c) i beni appartenenti al demanio comunale che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
    - La vendita viene disposta con determinazione dirigenziale, previa approvazione di apposita deliberazione di indirizzo da parte della Giunta Comunale, anche in sede di PEG.
    - Restano comunque esclusi dalla precedente elencazione gli immobili aventi carattere di edilizia residenziale pubblica, per i quali si applicano i criteri di cui alla L. 560/93 e successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 23 - Programmazione e stima del prezzo

- L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di norma programmata dall'Ente nell'ambito del Bilancio.
- In tale fase i beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati in base ai valori monetari indicati nell'inventario, salvo che non siano stati oggetto di stima secondo prezzi di mercato. Competente ad effettuare la stima del prezzo

di mercato dei beni da alienare è la Commissione Tecnica di Valutazione di cui all'art.6 .

#### Art. 24 - Modalità di scelta del contraente

- La procedura per la scelta del contraente, ai sensi dell'art.12 della L.127/97, deve essere finalizzata a garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti interessati.
- Pertanto i contraenti devono essere individuati mediante:
  - 1) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo di stima dei beni riportato nel bando;
  - 2) trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:
    - a) quando l'immobile da vendere abbia un valore di stima inferiore a € 50.000;
    - b) asta pubblica andata deserta per due volte; in tal caso il prezzo a base d'asta sarà ridotto di un ulteriore 10% rispetto a quello di cui al successivo art. 25 n. 15;
  - 3) trattativa privata, senza gara ufficiosa:
    - a) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima del prezzo di mercato;
    - b) qualora anche la trattativa privata con gara ufficiosa sia andata deserta..

#### Art. 25 - Pubblicità

- Ai sensi della L.127/97 e successive modifiche ed integrazioni al procedimento di dismissione devono essere garantite adeguate forme di pubblicità.
- Quanto alle aste, per beni di valore superiore a € 250.000, la pubblicazione del bando di cui al successivo art. 26 dovrà avere luogo all'Albo Pretorio e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana, su due quotidiani a diffusione locale.
- Fino al valore suddetto, si ometterà la pubblicazione sulla G.U.R.S.
- A tali forme di pubblicità potrà aggiungersi ogni altra forma ritenuta idonea in base alla natura del bene.
- Riguardo alla trattativa di cui al punto 2 dell'art. 24, si provvederà alla comunicazione attraverso pubblicazione, anche per estratto, sui due quotidiani a maggiore diffusione nella città e mediante affissione all'Albo Pretorio.
- Nel caso in cui, in relazione alla natura del bene, esistano solo determinati soggetti interessati all'acquisto, si procederà mediante lettere d'invito a ciascuno di essi.

#### Art. 26 - Bando

- Il bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
- 1) la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla situazione catastale;
- 2) l'eventuale esistenza di diritti di prelazione in capo a terzi;
- 3) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
- 4) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
- 5) il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
- 6) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
- 7) il giorno e l'ora in cui si potrà prendere visione dell'immobile;
- 8) l'ammontare della cauzione, da fissarsi nella misura del 5% del prezzo a base d'asta e da prestarsi anche mediante fideiussione;
- 9) le modalità e il termine di presentazione delle offerte;
- 10) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- 11) la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- 12) l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base della gara;
- 13) l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione della gara;
- 14) l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del codice penale nonché di altre disposizioni vigenti;
- 15) tempi e modalità dell'eventuale secondo incanto a cui fare luogo nel caso che il primo vada deserto, prevedendo in tal caso un ribasso del 10% del prezzo a base d'asta.

#### Art. 27 - Offerte

- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Esse sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente del Settore competente.
- 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 ed espresso in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevarrà quello in lettere.

#### Art. 28 - Verbale

- Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
- Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo con la stipula del relativo contratto.



- 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.

### **Art. 29 - Esercizio di eventuali diritti di prelazione**

- Qualora esistano in capo a terzi diritti di prelazione sul bene oggetto della vendita, il Settore competente, a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, provvederà a dare comunicazione agli aventi diritto, nei termini e con le modalità stabilite dalla legge, del prezzo al quale l'aggiudicazione è avvenuta, affinché gli stessi possano esercitare detto diritto.
- Per gli immobili non assoggettati per legge, a diritto di prelazione, è facoltà dell'Amministrazione consentire l'esercizio. Tale esercizio è esteso, attraverso la stipula di apposito patto di prelazione a favore di coloro i quali già occupano, in locazione e/o concessione, immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo e che vogliono acquistare un immobile limitrofo avente medesima destinazione d'uso che sia posto in vendita; tale accordo dovrà essere stipulato per iscritto.

### **Art. 30 - Priorità riconosciute ai conduttori**

• Nel caso di immobili non rientranti nella categoria ERP regolarmente locati/concessi da almeno 4 anni, l'Amministrazione Comunale potrà attribuire al conduttore, dandone notizia nel bando, il diritto di acquistare l'immobile alle stesse condizioni di cui all'aggiudicazione provvisoria; in tal caso l'avente diritto dovrà comunicare l'intendimento di esercitare tale facoltà entro 30 giorni dalla comunicazione che dovrà essergli all'uopo effettuata.

### **Art. 31 - Adempimenti conseguenti all'aggiudicazione**

- Il Dirigente competente, entro 15 dal ricevimento da parte dell'ufficio contratti del verbale di gara, fornisce copia dello stesso all'aggiudicatario, indicando il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto, dello schema d'atto, che deve essere approvato con determinazione del dirigente competente, della nomina del notaio di fiducia e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene.

### **Art. 32 - Trattativa privata diretta**

- Nei casi previsti dal punto 3 dell'art. 24, la trattativa si svolge direttamente con l'unico soggetto interessato. Nel caso di cui al punto 3 lett b), ove esistano più soggetti interessati, le offerte verranno comparate e l'aggiudicazione verrà effettuata secondo l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

- L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il proponente, mentre per l'Amministrazione lo diviene con l'adozione della determinazione di cui al precedente articolo.
- La stipula del contratto segue le regole di cui al successivo art. 33.

### Art. 33 - Contratto

- La vendita viene definitivamente conclusa con la stipula di apposito contratto di compravendita da rogarsi per atto pubblico entro il termine stabilito in seno alla comunicazione di cui all'art. 30
- Il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, che deve sostenere le spese contrattuali ed erariali.
- Le eventuali procedure catastali relative al bene sono a carico dell'acquirente.
- Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione e il Dirigente, con propria determinazione, dichiarerà l'inadempimento.
- A seguito di tale inadempimento si chiederà immediatamente al secondo migliore offerente, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
- In tale ultimo caso, il Dirigente, avvierà la procedura di cui all'art.30 procedendo ad una nuova aggiudicazione
- Successivamente, si procederà alla stipula del contratto come previsto in precedenza.
- La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato dalla data di stipula del contratto di compravendita, salvo i casi per i quali, ai sensi della vigente normativa sui beni monumentali, sia necessario garantire la l'esercizio del diritto di prelazione in capo agli Enti cui spetti.
- Fatto salvo il caso disciplinato dal successivo art.34, l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita in unica soluzione, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata diretta, non oltre il momento della stipula del contratto. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tale obbligo l'Amministrazione introiterà la cauzione salvo il diritto al risarcimento del danno.

### Art. 34 -Pagamento differito del prezzo.

- Su richiesta della parte acquirente, l'amministrazione potrà consentire che all'atto della stipula venga versato il 30% del prezzo di vendita, rinviando il saldo a data successiva da indicarsi nell'atto e comunque entro un anno dalla stipula.
- In tal caso l'importo del saldo verrà maggiorato degli interessi legali secondo il vigente tasso.

- A garanzia del saldo, l'acquirente dovrà accendere una polizza fidejussoria in favore dell'Amministrazione Comunale, di validità pari al periodo entro il quale verrà versato il saldo e per un importo pari alla residua tranche di prezzo maggiorata degli interessi, da consegnarsi all'Amministrazione all'atto della stipula
- Gli effetti giuridici dell'atto di compravendita decorreranno comunque dalla data della stipula.

#### Art. 35 - Pubblicità degli esiti

- Gli esiti delle gare sono pubblicati all'albo pretorio, indicando il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, il relativo aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

### CAPO III - ACQUISTO E LOCAZIONE

#### Art. 36 - Condizioni

- L'Amministrazione Comunale può acquistare sul mercato gli immobili necessari alle proprie finalità, previo accertamento, adeguatamente documentato a cura del Settore Risorse Immobiliari, dell'inesistenza di immobili disponibili ed immediatamente fruibili, di analoghe caratteristiche nell'ambito del proprio patrimonio.
- Tali acquisti vengono programmati dall'Ente in sede di formulazione del Bilancio.
- I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame: se dovessero esistere, essi dovranno essere eliminati, a cura del venditore, prima della stipula del contratto. Di tali beni dovranno inoltre essere preventivamente verificata la compatibilità urbanistica rispetto al vigente PRG e la destinazione d'uso rispetto all'utilizzo che intende farne l'Amministrazione.
- Gli immobili da acquistare dovranno essere muniti di tutte le certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente in relazione all'uso che l'Amministrazione Comunale intende farne; qualora essi richiedano adattamenti e/o adeguamenti in tal senso, gli stessi dovranno di regola essere effettuati dal venditore prima della stipula del contratto salvo diversa motivata decisione dell'Amministrazione Comunale; in quest'ultimo caso con lo stesso provvedimento autorizzativo dell'acquisto dovranno essere individuati modalità, tempi e risorse per l'effettuazione dei lavori necessari.

#### Art. 37 - Prezzo di acquisto

- Il prezzo del bene da acquistare dovrà essere determinato sottoponendo la richiesta del venditore a valutazione di congruità della Commissione Tecnica

di Valutazione di cui all'art.7, con riferimento al valore di mercato di immobili aventi analoghe caratteristiche.

### **Art. 38 - Modalità di scelta del contraente**

- All'acquisto di immobili, attesa la specificità della materia, si procederà mediante trattativa privata; questa dovrà comunque essere preceduta da gara ufficiosa, da effettuarsi mediante pubblicazione, anche per estratto, sui due quotidiani a maggiore diffusione nella città e mediante affissione all'Albo Pretorio.
- All'acquisto si procederà con determinazione dirigenziale se tale acquisto risulta già oggetto di apposita deliberazione di indirizzo da parte della Giunta Comunale in sede di PEG.

### **Art. 39 - Stipula dell'atto**

- La stipula dell'atto avverrà per atto pubblico, da rogarsi a cura del Segretario Generale; in caso di impossibilità del Segretario Generale, l'atto sarà rogato da un notaio incaricato con apposita determinazione del Settore Risorse Immobiliari previo sorteggio fra gli iscritti al Collegio Notarile del distretto di Palermo.
- Le spese per la registrazione del contratto saranno poste a carico dell'acquirente.

### **Art. 40 - Locazioni**

- Per far fronte ad esigenze temporanee o aventi carattere di particolare urgenza si potrà ricorrere alla locazione di immobili di proprietà privata; in tal caso si applicheranno le prescrizioni di cui agli artt. 36 e 37, prescindendo tuttavia, ove necessario, dalla destinazione d'uso degli immobili stessi.
- Le suddette prescrizioni si applicheranno anche in sede di rinnovo contrattuale; si potrà prescindere da esse, facendo luogo a rinnovi automatici, dopo la seconda scadenza dall'inizio del rapporto contrattuale qualora il proprietario non dovesse richiedere la revisione delle relative condizioni.
- Nel caso in cui, a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico per la ricerca di locali da adibire a scuole, uffici e dipendenze comunali in sostituzione di quelli oggetto di rilascio, da predisporre 15-18 mesi prima della seconda scadenza contrattuale, non dovessero pervenire offerte o le offerte pervenute non rispondano ai requisiti richiesti o non siano vantaggiose in termini economici, si potrà procedere, alla seconda scadenza, al rinnovo del contratto di locazione ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78 semprechè il

proprietario non dovesse chiedere la disdetta del rapporto locativo entro i termini previsti dalla legge suddetta.

- Sono escluse dal presente regolamento le locazioni di immobili ad uso abitativo per le finalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.129 del 1997.

#### Art. 41 – Avviso Pubblico

- L'avviso di cui all'art. 38 dovrà obbligatoriamente contenere:
  - a) l'indicazione della tipologia degli immobili da ricercare, con specificazione delle dimensioni massime e/o minime e, ove occorra, della zona cittadina, cioè Circoscrizione, quartiere, distretto e aree limitrofe in cui debbano ricadere in base alle esigenze dell'Ente;
  - b) le condizioni contrattuali, secondo lo schema tipo allegato al presente Regolamento;
  - c) l'indicazione del prezzo/canone massimo che l'Amministrazione Comunale è disposta a corrispondere;
  - d) i criteri che presiederanno alla scelta da parte dell'Amministrazione, come indicati all'articolo successivo;
  - e) le modalità e i requisiti soggettivi di partecipazione nonché l'indicazione degli elementi necessari dell'offerta e il relativo termine di presentazione.
  - Le voci di cui alle lettere b) e d) potranno essere eventualmente citate *per relationem*.

#### Art. 42 – Criteri di scelta

- Al fine di procedere alla scelta fra le offerte pervenute, il Dirigente, assistito dalla Commissione tecnica di valutazione di cui all'art. 7, dovrà tenere conto di:
  - a) nella misura del 50%, del prezzo richiesto e ritenuto congruo dalla Commissione suddetta
  - b) nella misura del 32%, della rispondenza dell'immobile offerto rispetto alle esigenze che l'Ente intende soddisfare, con specifico riferimento alla distribuzione degli ambienti, alle caratteristiche di luminosità, di silenziosità e al livello di rifiniture (8% ciascuna);
  - c) nella misura del 18%, dell'ubicazione dell'immobile offerto, con riferimento alla raggiungibilità dello stesso da parte dell'utenza ed all'esistenza di parcheggi riservati e aree di sosta (6% ciascuna);
  - d) costituisce condizione necessaria l'esistenza di idonei impianti di climatizzazione e, salvo contraria esigenza, di cablaggio fonia-dati.
  - In relazione alle voci b) e c), si attribuirà all'immobile che meglio risponda alle medesime un punteggio pari alla percentuale ivi indicata; all'immobile seguente si attribuirà un punteggio pari alla metà di detta percentuale e a quello ancora successivo un punteggio pari ad un quarto di essa. Agli ulteriori

immobili saranno riservate quote ulteriormente ridotte proporzionalmente al detto quarto attribuendo valore zero all'immobile di minor pregio.

- Relativamente invece alla voce a) si attribuirà all'immobile con il prezzo/canone più basso il punteggio pari alla percentuale ivi indicata (50) ed un punteggio proporzionalmente ridotto agli immobili di prezzo/canone più elevato. (Se € 100 è il miglior prezzo e 50 il punteggio attribuito, al prezzo di € 125 corrisponderà un punteggio di  $100 : 125 = x : 50$  cioè  $x = 40$ ).
- La scelta avverrà quindi in favore dell'immobile che avrà ottenuto il punteggio complessivamente più elevato ai sensi dei due commi precedenti.

**Le caratteristiche di luminosità e di rumorosità degli ambienti ai fini della valutazione vengono misurate come segue:**

**A)** per quanto riguarda la rumorosità, la Commissione di Valutazione dovrà tenere conto dei seguenti fattori:

1) contesto ove è ubicato l'immobile in esame in relazione all'esposizione su strade, dei locali adibiti ad attività lavorative, in relazione all'intensità del traffico automobilistico;

2) caratteristiche costruttive delle superfici vetrate e delle pareti esterne dei locali adibiti ad attività lavorative dell'immobile in esame in relazione alla loro capacità insonorizzante;

Assegnando al locale con esposizione su strade con scarso traffico automobilistico e caratteristiche costruttive delle superfici vetrate e pareti esterne con migliori caratteristiche insonorizzanti il punteggio massimo dell'8% e quello più basso dello 0% a quello più scarso. Negli altri locali con esposizione e caratteristiche intermedia ai due valori sopra indicati verrà assegnata una percentuale proporzionalmente calcolata.

**B)** per quanto riguarda la luminosità, la Commissione di Valutazione dovrà tenere conto del seguente fattore:

1) quantità della luce naturale assicurata dalle superfici vetrate degli ambienti adibiti ad attività lavorative;

Assegnando al locale con maggiore superficie vetrata il punteggio massimo dell'8% ed a quello con minore superficie vetrata lo 0%. Negli altri locali con superficie vetrata intermedia ai due valori sopra indicati verrà assegnata una percentuale proporzionalmente calcolata.

Tutte le vie di uscita, inclusi anche i percorsi esterni, devono essere adeguatamente illuminati per consentire la loro percorribilità in sicurezza fino all'uscita sul luogo sicuro. Nelle aree prive di illuminazione naturale od utilizzate in assenza di illuminazione naturale deve essere previsto un sistema di illuminazione di sicurezza con inserimento automatico in caso di interruzione dell'alimentazione di rete. (DM

10.3.98. CRITERI GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO E PER LA GESTIONE DELL'EMERGENZA NEI LUOGHI DI LAVORO Allegato III. 3.13 - Illuminazione delle vie di uscita)

Le norme di riferimento sono le seguenti:

NORMA UNI 10380/94 ILLUMINOTECNICA ILLUMINAZIONE DI INTERNI CON LUCE ARTIFICIALE. NORMA UNI 10380/A1/99 ILLUMINOTECNICA. ILLUMINAZIONE DI INTERNI CON LUCE ARTIFICIALE.

#### Art. 43 - Norma transitoria

- Sono fatte salve le procedure già in corso ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale nr. 7 del 1994; al riguardo il termine ultimo per la produzione delle certificazioni di legge da parte dei proprietari degli immobili, o comunque per l'effettuazione dei lavori a ciò necessari, è fissato al 31/12/2004. Trascorso tale termine si farà luogo alle procedure come sopra regolamentate.

#### Art. 44 - Rinvio

- Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applica la vigente normativa in materia.

#### Art. 45 - Disposizioni finali

- Il presente Regolamento trova integrazione e limite nelle direttive generali fissate, quale preambolo comune, nel vigente Regolamento degli Interventi Abitativi.
- Con l'entrata in vigore del presente Regolamento vengono abrogate tutte le precedenti norme regolamentari in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSESSORE ANZIANO

*Carmela F.*  
Carmela F.

IL SINDACO

*[Signature]*

Cordaro

IL SEGRETARIO GENERALE  
LI Vecchi

*[Signature]*

N° \_\_\_\_\_ Registro pubblicazione Albo Pretorio

Affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data 18/2/2008 quindicesimo giorno successivo.

per la pubblicazione a tutto il

IL MESSO COMUNALE

Palermo, li

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal \_\_\_\_\_ a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ in seguito a pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato

Palermo, li

IL SEGRETARIO GENERALE



Prot. 516/D DEL 13.03.08

DIREZIONE  
ESPRESSO  
Sig. Omero Vaccari  
12/3/2008

*Handwritten signature/initials*



**COMUNE DI PALERMO**  
Segreteria Generale - Ufficio Deliberazioni

**Trasmissione copia della deliberazione**  
N° 49 del 07/03/2008

avente per oggetto:

Modifica deliberazione n.21 del 14/02/08 avente ad oggetto:  
"Approvazione del nuovo testo del regolamento relativo alla gestione ed alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché all'acquisto e la locazione di immobili di proprietà privata.

**IMMEDIATA ESECUZIONE**

**UFFICI DESTINATARI**

Residenza  
Sett. Risorse Immobiliari  
Dir. Contratti  
Pres. C. C.  
Deputato  
Pres. Coll. Riv. Conti

**IMMEDIATA ESECUZIONE**  
Ai sensi 2° comma art. 12  
L.R. 31/12/1991 N°44  
Prot. n° 175689/1  
del 13-03-2008  
Il Responsabile  
(D.ssa Donatella Parisi)

**Settore Risorse Immobiliari**

Allegato n. 2 alla proposta di  
deliberazione n. 198823 del 10.03.08

ARCHIVIO RIF. PATRIMONIO  
12 MAR. 2008  
Prot. N. 175689  
Serie \_\_\_\_\_ Cat. \_\_\_\_\_ Fog. \_\_\_\_\_



# COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 49 DEL 07-03-2008

OGGETTO: MODIFICA DELIBERAZIONE N. 24 DEL 14.02.2008 AVENTE AD  
OGGETTO L'APPROVAZIONE DEL NUOVO TESTO DEL REGOLAMENTO RELATIVO ALLA GESTIONE  
ED ALIMENTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE, NONCHE' ALL'ACQUISITO  
E LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA.

**IMMEDIATA ESECUZIONE**

SINDACO: Cammarata Diego

V.SINDACO: ~~Gordano~~ Salvatore

Pres.	Ass.
	a
/	/

## ASSESSORI:

Cannella	Filippo	p	
Scimemi	Antonino		a
Milone	Mario	p	
Vizzini	Carlo		a
Enea	Giuseppe	p	
Randi	Eugenio		a
<del>Mineo</del>	<del>Francesco</del>	/	/
Caruso	Marcello	p	
<del>D'Atzò</del>	<del>Girolamo</del>	/	/
Bruscia	Felice	p	
Clemente	Roberto	p	
Cannella	Pietro		a
Auello	Alessandro	p	
Russo*	Raoul		a
<del>Arcio</del>	<del>Alessandro</del>	/	/
Totale N.		7	6

L'anno duemila/otto addi...sette del mese di Marzo alle ore 16,40 in Palermo nella sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è adunata la Giunta Municipale per trattare vari argomenti, compreso quello di cui all'oggetto.

Presiede l'adunanza il Sig. Dott. Filippo Cannella - Ass.re Anziano

Assiste il sottoscritto Sig. Dott. Damiano Li Vecchi Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del Verbale.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Dato atto che la stessa è corredata del parere di regolarità tecnica e contabile prescritto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990 n. 142, come recepito dalla L.R. 48/91, successivamente sostituito dall'art. 12 della L.r. 23 dicembre 2000 n. 30;

Dopo opportuna discussione;

Ritenuto che il documento di che trattasi è meritevole di approvazione;

Con votazione unanime resa e verificata nei modi e forma di legge

### DELIBERA

La proposta di deliberazione riguardante l'oggetto è approvata nel testo allegato alla presente deliberazione e fatta propria.

Con successiva votazione unanime resa e verificata nei modi e forme di legge

### DELIBERA

dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12,2 c., della L.R. n.44/91



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari  
Servizio/Ufficio: Direzione

## PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI G.M.

(Costituita da n.° \_\_\_\_\_ fogli oltre il presente e da n.° \_\_\_\_\_ allegati)

*me*  
**OGGETTO:** Modifica deliberazione n. 21 del 14.02.2008 avente ad oggetto: "Approvazione del nuovo testo del regolamento relativo alla gestione ed alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché all'acquisto e la locazione di immobili di proprietà privata"

<b>PROPONENTE</b>	
<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> e-mail: <a href="mailto:FUNZIONARI@COMUNE.PALERMO.IT">FUNZIONARI@COMUNE.PALERMO.IT</a> D.ssa Lucia D'Agostino	<b>IL DIRIGENTE / IL FUNZIONARIO</b> : <b>DIRIGENTE COORDINATORE</b> Dott.ssa Carmela Agnello
DATA .....	

<b>PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA</b> (Art. 53, Legge n.° 142/90 e L.R. n. 48/91)	
<input checked="" type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate	
<b>DIRIGENTE COORDINATORE</b> <b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b> .....	<b>VISITANTE COORDINATORE</b> Dott.ssa Carmela Agnello
DATA <u>6/3/08</u> .....	

VISTO: IL SINDACO/L'ASSESSORE  
L'ASSESSORE  
(Giuseppe Enea)

DATA .....

<b>PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE</b> (Art. 53, Legge n.° 142/90 e L.R. n. 48/91)	
<input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate <input checked="" type="checkbox"/> Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata	
..... DATA <u>06/03/08</u> .....	<b>IL RAGIONIERE GENERALE</b> .....

ALLEGATO UNICO A DELIBERA G.C. n. <u>49</u> del <u>04.05.2008</u> <b>IL SINDACO</b> .....	<b>IL SEGRETARIO GENERALE</b> .....
---	--



## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che:**

- con deliberazione n. 21 del 14.02.2008 la Giunta Municipale ha approvato i principi contenuti nel nuovo testo del Regolamento relativo alla gestione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché alla locazione e acquisto dei beni immobili di proprietà privata nelle more dell'adozione dello stesso da parte del competente Consiglio Comunale;

- nel corso dell'applicazione del Regolamento si è reso necessario adeguare la disciplina in esso prevista alle situazioni via via determinatesi;

in particolare si rende necessario integrare e/o modificare le disposizioni di cui all'art. 17 così come da copia allegata, che fa parte integrante del presente provvedimento;

**Considerato che** con nota n. 146286 del 28.02.2008 del Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari, alla luce delle ulteriori modifiche del suddetto articolo, sono stati richiesti ai Consigli di Circoscrizione pareri obbligatori e non vincolanti di cui all'art. 9 del Regolamento del Decentramento.

### **DELIBERA**

**Proporre** al Consiglio Comunale di modificare e/o integrare lo schema di regolamento relativo alla gestione dei beni immobili di proprietà comunale, nonché alla locazione e acquisto dei beni immobili di proprietà privata, limitatamente al sottoindicato articolo, così come segue:

**Integrare e modificare l'art. 17** del suddetto schema di regolamento i cui principi sono stati approvati con deliberazione di G.M. n. 21 del 14.02.2008, nelle more dell'adozione di esso da parte del Consiglio Comunale, così come da copia allegata che fa parte integrante del presente provvedimento;

**Dichiarare** il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi della L.R. 44/91;

**Dare atto che**, dall'adozione del presente atto deliberativo, non sorgono a carico del bilancio né una maggiore spesa né una minore entrata, ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 30/2000 e successive modifiche ed integrazioni, non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile

### Art. 17 - Canone di locazione e/o concessione

- Il canone verrà corrisposto dal concessionario/locatario anticipatamente e, di regola, con cadenza trimestrale.
- Le spese di registrazione dei contratti vengono divise in parti uguali fra A.C. e contraente, ma con onere di provvedere a carico di quest'ultimo.
- Il concessionario/locatario dovrà costituire una garanzia mediante deposito cauzionale o fideiussione di durata pari a quella del contratto, per una somma pari a tre mensilità del canone, a copertura di morosità maturate o di danni eventualmente provocati.
- Per le associazioni che svolgono attività di alta valenza e utilità sia sociale che istituzionale, su richiesta delle stesse, il canone determinato ai sensi dell'art. 8 potrà essere conguagliato con l'acquisizione di servizi aventi finalità sociali e/o di spese obbligatorie per l'amministrazione comunale, previa valutazione a cura dei dirigenti dei competenti servizi, sia sotto l'aspetto della congruità degli stessi che dal punto di vista del raggiungimento delle finalità e degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale. L'individuazione del beneficiario avverrà attraverso apposita motivata determinazione del Sindaco.
- I servizi offerti dalle associazioni devono rientrare nell'oggetto sociale delle stesse ed i relativi importi dovranno essere iscritti in bilancio e regolarizzati secondo la metodologia contabile prevista dall'art. 19 del regolamento per le spese di manutenzione straordinaria sostenute dai concessionari.

*ME*

*ME*

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONSIGLIO ANZIANO

*[Signature]*  
Palermo

IL PRESIDENTE

*[Signature]*  
Campagna

IL SEGRETARIO GENERALE

*[Signature]*  
Li Vecchi

N° Registro pubblicazione Albo Pretorio

22/06/2008

Attesa all'Albo Pretorio di questo Comune in data  
sua entrata

per la pubblicazione a tutto il ~~quindicesimo~~ <sup>trentesimo</sup> giorno

IL MESSO COMUNALE

Palermo, li .....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

\*\*\*\*\*

sopra della presente deliberazione è data pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal ..... a tutto il ~~quindicesimo~~ <sup>trentesimo</sup> giorno

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li .....

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

\*\*\*\*\*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il ..... in seguito a pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato

ed invio al competente Organo regionale di controllo il quale non ne ha pronunciato l'annullamento nei termini previsti dall' art. 18 della L.R. 44/91.

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li .....