

**COMUNE DI RIVELLO**  
**Provincia di Potenza**

**NORME REGOLAMENTARI PER LA DISCIPLINA  
DELLE ALIENAZIONI E DELLE CONCESSIONI DI BENI IMMOBILI**

Approvato dal Consiglio Comunale  
nella seduta del 00.08.2003 – deliberazione n. 00

**INDICE**

***TITOLO I – TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI***

ARTICOLO 1 CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI  
ARTICOLO 2 OGGETTO

***TITOLO II – DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI***

ARTICOLO 3 CARATTERISTICHE E VALORE DEI BENI DA ALIENARE  
ARTICOLO 4 MODALITA' DI ALIENAZIONE  
ARTICOLO 5 TRATTATIVA PRIVATA  
ARTICOLO 6 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA  
ARTICOLO 7 PAGAMENTO RATEIZZATO  
ARTICOLO 8 ASTA PUBBLICA  
ARTICOLO 9 PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA  
ARTICOLO 10 AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA  
ARTICOLO 11 ESPLETAMENTO DELLA GARA  
ARTICOLO 12 ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO  
ARTICOLO 13 GARA DESERTA EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO

***TITOLO III -- DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI DEI BENI IMMOBILI***


ARTICOLO 14 FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI  
ARTICOLO 15 CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI  
ARTICOLO 16 DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O ATTI DI  
CONCESSIONE DELL' USO DEGLI IMMOBILI  
ARTICOLO 17 MODALITA' DI CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI  
ARTICOLO 18 CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL  
VOLONTARIATO E DELL'ASSOCIAZIONISMO  
ARTICOLO 19 CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO  
DIVERSO DA QUELLO COMMERCIALE  
ARTICOLO 20 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO  
ARTICOLO 21 NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

## **TITOLO I - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI**

### **ARTICOLO 1 CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Il Comune di Rivello è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
  - a - BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
  - b - BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finchè permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
  - c - BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Il Comune di Rivello può altresì dare in sub - concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....).
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal Settore Finanziario dell' Ente.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

### **ARTICOLO 2 OGGETTO**

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili del Comune di Rivello, secondo quanto stabilito dall' art. 12 della Legge 127/97, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione dei patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
  2. Stabilisce inoltre le modalità di concessione, degli stessi beni immobili, in uso a terzi
- 

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI**

### **ARTICOLO 3 CARATTERISTICHE E VALORE DEI BENI DA ALIENARE**

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione. Per ciascun bene verrà redatta una perizia dettagliata.

### **ARTICOLO 4 MODALITA' DI ALIENAZIONE**

1. I beni verranno alienati a:
  - trattativa privata
  - asta pubblica.

### **ARTICOLO 5 TRATTATIVA PRIVATA**

1. "L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:
  - confinante di un terreno comunale non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo. La porzione di terreno da alienare potrà avere una superficie massima di mq. 200,00;
  - terreno di proprietà comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
  - manufatto di proprietà comunale insistente su proprietà privata;
  - porzione di fabbricato di proprietà comunale, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
  - alienazione a favore di amministrazioni dello Stato, di una Provincia e di altri enti pubblici in genere;
  - se trattasi di permuta;
  - Asta pubblica andata deserta.
2. Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore di stima.

### **ARTICOLO 6 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno far pervenire all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
  - il prezzo a corpo offerto per l'immobile ;
  - le modalità di pagamento ;

- le garanzie offerte in caso di pagamento differito ;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica ;
- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo ;
- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

#### **ARTICOLO 7 PAGAMENTO RATEIZZATO**

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 10 rate mensili.
2. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

#### **ARTICOLO 8 ASTA PUBBLICA**

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per tutti i beni di proprietà comunale, con esclusione di quelli elencati nel precedente art. 4.
2. La procedura prevede le seguenti fasi:
  - Predisposizione dell'avviso d'asta
  - Affissione in luoghi pubblici avviso d'asta e sua pubblicazione
  - Espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse
  - Aggiudicazione
  - Espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

#### **ARTICOLO 9 PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA**

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati :
  - a. I beni da vendere, loro descrizione e provenienza
  - b. Il prezzo estimativo posto a base d'asta
  - c. L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione
  - d. Gli eventuali vincoli e servitù
  - e. L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara
  - f. L'ufficio presso il quale e' possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta.
  - g. L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.



**ARTICOLO 10**  
**AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA**

1. Si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli enti ed uffici del Comune a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematica e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione provinciale.

**ARTICOLO 11**  
**ESPLETAMENTO DELLA GARA**

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "Proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
  - il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione Comunale.
  - le modalità di pagamento
  - le garanzie offerte in caso di pagamento differito
  - di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:  
l'indicazione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Rivello, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita.
  - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore dei miglior offerente, con / senza possibilità di rilanci.
  - l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Rivello, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.
  - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati.
  - Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente
3. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita, la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".
4. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dei Comune di Rivello, a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
5. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Rivello, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.
6. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza dei termini di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della

commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali. Un funzionario assiste all'espletamento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.

7. La gara è pubblica.
8. Il Comune di Rivello comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario.
9. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di €. 150,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.
10. Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del prezzo fino ad un massimo di dieci rate con cadenza mensile.

## **ARTICOLO 12 ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO**

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

## **ARTICOLO 13 GARA DESERTA EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE**

1. Nella eventualità che anche la trattativa privata vada deserta sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico che ha redatto la perizia dettagliata .

## **TITOLO III – DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI DEI BENI IMMOBILI**

### **ARTICOLO 14 FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI**

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.  
La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
  - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
  - Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
  - Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.  
La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
3. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
  - l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
  - la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

### **ARTICOLO 15 CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI**

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Rivello, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorchè di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
  - beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
  - beni concessi per tutte le altre attività.

**ARTICOLO 16**  
**DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O ATTI DI CONCESSIONE**  
**DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI**

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall' Ufficio Tecnico Comunale, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
  - a. valore immobiliare del bene da concedere in uso;
  - b. parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
  - c. eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
  - d. ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
2. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L' ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
3. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le riduzioni di seguito indicate.
4. La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

**ARTICOLO 17**  
**MODALITA' DI CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Gli assegnatari dei beni immobili concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private vengono scelti di norma mediante trattativa privata.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante gara ufficiosa o forme selettive analoghe.



**ARTICOLO 18**  
**CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL**  
**VOLONTARIATO E DELL'ASSOCIAZIONISMO**

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art.16.
2. La Giunta Comunale ha la facoltà di ridurre il canone anche del 100% (comodato gratuito) per detti soggetti operanti nei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale, sanitario e sociale, e nei settori ricreativo, culturale, sportivo e ambientale.

**ARTICOLO 19**  
**CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI**  
**AD USO DIVERSO DA QUELLO COMMERCIALE**

1. I beni immobili di cui all' art. 1 sono concessi con provvedimento della Giunta per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 18 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
  - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
  - b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
  - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

**ARTICOLO 20**  
**OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
  - a. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo,
  - b. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria,
  - c. il pagamento delle utenze,
  - d. il pagamento delle spese di gestione,
  - e. la stipulazione dell' eventuale assicurazione contro i danni,
  - f. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della legge n.46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

**ARTICOLO 21**  
**NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE**

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal contratto stipulato.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*