



COMUNE DI  
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

**REGOLAMENTO  
PER LA GESTIONE E L'ALIENAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI  
DI PROPRIETÀ COMUNALE**

GRUPPO LAVORO UFFICIO PATRIMONIO

Resp. Fabio Menchetti

Sara Bottinelli

Martina Palmieri

Paola Fei

Data dicembre 2023

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA**

#### **PREMESSE**

*Art. 1 Finalità ed ambito di applicazione*

*Art. 2 Tipologia dei beni*

*Art. 3 Forme giuridiche di assegnazione dei beni*

### **PARTE SECONDA – GESTIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

#### **TITOLO PRIMO**

*Art. 4 Procedimento di assegnazione dei beni del Patrimonio disponibile- La Locazione*

*A) Impianti di telefonia mobile e tecnologie di telecomunicazioni*

*Art. 5 Procedimento di assegnazione dei beni del Patrimonio disponibile- Il Comodato*

*Art. 6 Assegnazione, godimento e gestione del Patrimonio indisponibile e del Demanio – La Concessione Onerosa.*

*Art. 7 Assegnazione, godimento e gestione del Patrimonio indisponibile e del Demanio – La Concessione Gratuita.*

*Art. 8 Autorizzazione all'uso occasionale e temporaneo degli edifici comunali – Le Concessioni Temporanee*

*Art.9 Assegnazione, godimento e gestione degli Ambulatori Medici territoriali*

*Art. 10 Priorità nelle assegnazioni*

*Art. 11 Scomputo lavori di manutenzione con canoni di locazione/di concessione*

*Art. 12 Risoluzione e recesso dal contratto*

#### **TITOLO SECONDO**

*Art. 13 Orti Sociali*

#### **TITOLO TERZO**

*Art. 14 Tutela dei beni appartenenti al Patrimonio comunale*

*Art. 15 Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario*

#### **TITOLO QUARTO**

*Art. 16 Acquisizione di immobili*

*Art. 17 Ricognizione Patrimonio immobiliare comunale*

*Art. 18 Diritto di superficie su aree comunali*

*Art. 19 Organi competenti*

*Art. 20 Destinazione delle aree*

*Art. 21 Presentazione di domande di assegnazione di aree in diritto di superficie*

*Art. 22 Durata e vincoli nell'uso e nella disponibilità dell'area*

*Art. 23 Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie*

*Art. 24 Scadenza, rinnovo del termine di scadenza del diritto di superficie*

*Art. 25 Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga*

*Art. 26 Cause di estinzione del diritto di superficie*

*Art. 27 Perimento del bene*

#### **TITOLO QUINTO**

*Art. 28 Diritti reali in favore di terzi*

*Art. 29 Permuta*

#### **PARTE TERZA – ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

*Art.30 Procedure di scelta del contraente*

*Art. 31 Indizione della gara*

*Art. 32 Asta pubblica*

*Art. 33 Pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta*

*Art. 34 Espletamento della gara*

*Art. 35 Trattativa privata – modalità di presentazione dell'offerta*

*Art. 36 Gara deserta*

*Art. 37 Offerte*

*Art. 38 Pagamento del prezzo*

*Art. 39 Stipula del contratto*

*Art. 40 Depositi di garanzia*

*Art. 41 Diritto di prelazione nell'acquisto immobiliare*

#### **PARTE QUARTA – ACQUISTI**

*Art. 42 Acquisto di beni immobili*

*Art. 43 Scelta del contraente*

*Art. 44 Trattativa diretta*

***PARTE QUINTA – LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO***

*ART. 45 Modalità di alienazione mediante locazione con opzione di acquisto*

***DISPOSIZIONI FINALI***

*Art. 46 Rinvio*

*Art. 47 Norme Finali*

## **PARTE PRIMA - PREMESSE**

### **Art. 1. Finalità ed ambito di applicazione**

Il presente Regolamento disciplina le forme, i titoli giuridici e le procedure per l'assegnazione a terzi di diritti di uso e di godimento sui beni di proprietà del Comune, con lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità dell'azione amministrativa, economicità di gestione, di efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse, la migliore fruibilità da parte dei cittadini, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Sono esclusi dal presente regolamento gli impianti sportivi comunali, le loro pertinenze e le attrezzature, in quanto disciplinati dal "Regolamento per la gestione ed utilizzazione degli impianti sportivi comunali".

Il Comune, in caso di mancato uso diretto, può disporre la sub-concessione a terzi, con le stesse modalità adottate per i beni di proprietà comunali, di beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo.

Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle legge statali, il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione (ivi comprese le procedure per l'affidamento in concessione o in locazione) dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune a qualsiasi uso destinati e:

- a. non idonei ovvero non suscettibili di uso istituzionale, concreto ed attuale;
- b. non facenti parte del patrimonio abitativo definito di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della vigente normativa statale; a tal fine è definito "patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica" quello acquisito, realizzato o recuperato a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi specificatamente destinati da legge speciali ad interventi di edilizia residenziale pubblica.

### **Art. 2. Tipologia dei beni**

Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in:

- a. **beni demaniali;**
  - b. **beni patrimoniali indisponibili;**
  - c. **beni patrimoniali disponibili.**
- a. I beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico sono quelli indicati dall'art. 824 del Codice Civile, e destinati per le loro caratteristiche conferite dalla legge a soddisfare gli interessi della collettività. Gli immobili demaniali sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimento di diritto pubblico, quale, in via principale, la concessione amministrativa. Fanno parte del demanio comunale, qualora siano di proprietà del Comune, i beni indicati nell'art. 822, comma 2, cod. civ., ovvero le strade, gli acquedotti, gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia, le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi e delle biblioteche; in ogni caso, fanno parte del demanio comunale (c.d. necessario) i cimiteri e i mercati comunali (art. 824, comma 2, cod. civ.).
  - b. Fanno parte dei beni patrimoniali indisponibili (art. 826 c.c.) gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici e altri beni di proprietà comunale destinati a

pubblico servizio e, in ogni caso, i beni destinati a fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali; fanno parte altresì del patrimonio indisponibile gli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica.

- c. Appartengono al patrimonio disponibile i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico ed in quella dei beni indisponibili e non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto regolati dal regime di diritto privato.

Ciascun bene appartenente ad una delle categorie suddette può, con specifico provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso. Il Comune può inoltre dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione precaria), purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato con il Comune.

Per i cc.dd. "beni di interesse storico e artistico" si rinvia alla specifica normativa vigente in materia ed in particolare alla Legge 30.12.2004 n.311 che prevede espressamente che tali beni possano essere dati in concessione a soggetti privati che si impegnano a restaurarli e a renderli fruibili da parte della collettività, con possibilità di detrarre le spese per i lavori dal canone di concessione. In ogni caso il soggetto viene scelto attraverso procedure di evidenza pubblica.

### **Art. 3. Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

Le forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili di proprietà comunale sono le seguenti:

- a. Beni del patrimonio disponibile : possiedono un proprio valore strumentale e vanno considerati per la loro capacità di produrre reddito: per tale ragione, la costituzione di diritti personali o reali di godimento a favore di terzi su tali beni avviene di regola dietro corrispettivo attraverso la locazione, (regolata dal Codice Civile e della normativa generale in materia).
- b. Beni del patrimonio indisponibile: non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano. L'assegnazione in godimento a terzi di tali beni avviene di regola nella forma della concessione amministrativa onerosa.
- c. Beni demaniali: sono inalienabili, impignorabili e non possono essere oggetto di usucapione. Il conferimento in uso di tali beni a soggetti terzi avviene di regola nella forma della concessione amministrativa onerosa.

## PARTE SECONDA - GESTIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

### TITOLO PRIMO

#### **Art. 4. Procedimento di assegnazione dei beni del patrimonio disponibile - La Locazione e l’Affitto**

I beni appartenenti al patrimonio disponibile comunale formano oggetto di rapporto di locazione e/o affitto, la cui disciplina è stabilita dalla legge.

L’Amministrazione Comunale, quando intende assegnare in godimento un immobile del patrimonio disponibile approva un bando ad evidenza pubblica.

Il contratto di locazione e/o quello di affitto a seconda della natura giuridica del bene oggetto di contrattazione, dovrà essere stipulato per iscritto e registrato. La durata del contratto sarà ordinariamente pari a sei anni, con possibilità di prolungamento o riduzione dei termini, in relazione ai tempi necessari all’ammortamento delle spese nei casi in cui il locatario proporrà progetti di miglioria sull’immobile locato. Alla scadenza del contratto è escluso il rinnovo, oltre massimo una volta. L’inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o diverso contratto stipulato e l’inosservanza delle prescrizioni stabilite costituiscono causa di risoluzione.

Il canone ordinario da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di mercato libero per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazione d’uso dell’immobile, come accertati dal competente Ufficio Patrimonio, Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione ISTAT. Potranno essere disposte riduzioni, in caso di eventi straordinari o eccezionali o imprevedibili, esclusivamente tramite Delibera di Giunta Comunale, per determinate categorie di soggetti o di attività, particolarmente e dettagliatamente documentate.

Il Comune può provvedere con un preavviso scritto di 3 mesi, al recesso dal contratto nel caso di sopravvenute esigenze di carattere pubblico.

Per durata superiore ad anni 9, il contratto deve essere stipulato in forma pubblica.

In caso di decesso del conduttore, gli succedono nel contratto di locazione e/o affitto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi ai sensi dell’art. 6 L. 392/1987. Il subentro deve essere tempestivamente comunicato entro 60 giorni dall’evento morte, con formale comunicazione, a pena di decadenza, L’Amministrazione comunale deve accettare espressamente il subentro.

#### **A) Impianti di telefonia mobile e tecnologie di telecomunicazioni**

Si precisa che l’art. 71 del “Regolamento per la disciplina del canone unico patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale” (canone unico delibera g.c. 356 /2022) non è applicabile agli impianti di telefonia mobile e tecnologie di telecomunicazioni;

Riguardo agli impianti di telefonia mobile, la cui determinazione dei canoni è stata disposta con Deliberazione di G.C. n. 74 del 25/03/2020, gli stessi vengono rideterminati in € 6.000,00 (euro seimila/00) annue per ciascuno degli impianti presenti, nonché per eventuali futuri analoghi contratti, salvo casi particolari. Per i contratti in essere valgono i canoni al tempo concordati. Eventuali sub-locazioni degli impianti di telefonia dovranno essere autorizzati da questa Amministrazione e comporteranno una maggiorazione del canone sopra stabilito pari ad € 1.000,00 (euro mille/00) per ogni sub-locazione;

### **Art. 5. Procedimento di assegnazione dei beni del patrimonio disponibile - Il Comodato**

L'Amministrazione Comunale, quando intende assegnare in godimento un immobile del patrimonio disponibile approva un bando ad evidenza pubblica

Ove sussista il pubblico interesse, con Deliberazione di Giunta Comunale congruamente motivata, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale appartenenti al patrimonio disponibile possono essere assegnati in comodato a soggetti ad enti, associazioni, fondazioni e comitati non aventi scopo di lucro che promuovono e tutelano interessi generali alla comunità.

L'affidamento in comodato e i termini di validità temporale sono deliberati dalla Giunta Comunale su proposta del Dirigente, il quale dovrà adeguatamente motivare le ragioni di interesse pubblico che giustificano tale forma di utilizzo.

L'atto di comodato, così autorizzato dalla Giunta, sarà redatto e approvato con determina dirigenziale e sarà sottoscritto dal richiedente e dal Dirigente dell'Ufficio Patrimonio.

È fatta salva la revoca del comodato in presenza di motivi di interesse pubblico di cui all'art. 21- quinquies, L. 241/1990.

Il comodato ha natura temporanea ed è essenzialmente gratuito. Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, a servirsene per l'uso determinato nel contratto e non può concederne ad un terzo il godimento senza il consenso del comodante.

Per durata superiore ad anni 9, il contratto deve essere stipulato in forma pubblica.

### **Art. 6. Assegnazione, Godimento e gestione dei beni del patrimonio indisponibile e del demanio - La Concessione onerosa**

L'assegnazione in godimento a terzi dei beni demaniali o del patrimonio indisponibile avviene attraverso lo strumento della concessione onerosa.

L'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile devoluto in concessione dovrà comunque essere conforme, o quantomeno compatibile, con la destinazione di pubblica utilità del bene stesso. Tutti i beni immobili del patrimonio comunale per i quali è stata disposta dall'Amministrazione la concessione di utilizzo a terzi, possono essere assegnati a persone giuridiche o fisiche, Enti, associazioni o altre organizzazioni che perseguano fini compatibili con l'interesse pubblico. Di tali soggetti fanno parte:

- gli Enti Pubblici;
- i partiti politici rappresentati nel Parlamento Europeo o in quello Nazionale o nel Consiglio Regione Toscana nonché i gruppi consiliari presenti nel Consiglio Comunale di Castiglione della Pescaia;
- i gruppi, movimenti, liste, partiti o singoli cittadini partecipanti o aventi il fine di partecipare ad elezioni amministrative, politiche od europee;
- le associazioni sindacali o di categoria;
- le associazioni culturali, di volontariato, onlus;
- le associazioni pro-loco;
- le associazioni senza scopo di lucro aventi fine di promozione, di attività ricreative, turistiche, sportive e/o a tutela dei beni ambientali;
- le associazioni organizzatrici di feste popolari locali tendenti alla valorizzazione di luoghi e tradizioni del territorio.
- le associazioni di consumatori o rappresentative di interessi pubblici meritevoli di tutela.

I locali possono essere concessi alle associazioni anche come sede sociale per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività previste dai loro statuti.

L'Amministrazione comunale, quando intende assegnare in godimento un immobile del patrimonio indisponibile o del demanio, approva un bando ad evidenza pubblica.

Il contratto di concessione dovrà essere stipulato per iscritto e registrato. La durata del contratto sarà ordinariamente pari a 6 anni, con possibilità di prolungamento o riduzione dei termini, in relazione ai tempi necessari all'ammortamento delle spese nei casi in cui il concessionario proporrà progetti di miglioria sull'immobile concesso, ovvero nei casi eccezionali per particolari attività approvate dalla Giunta Comunale, ovvero adattato alla durata dell'eventuale progetto di valorizzazione disposto sul bene e approvato dall'Amministrazione. Alla scadenza del contratto di concessione è escluso il rinnovo, oltre massimo una volta.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto di indennizzo alcuno e con preavviso di un mese dalla ricezione della comunicazione.

La concessione non si rinnova mai tacitamente. L'eventuale rinnovo deve essere preventivamente autorizzato con deliberazione di Giunta Comunale e formalizzato con nuovo atto di concessione in forma scritta.

Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:

- Mancato pagamento del canone, per tre scadenze consecutive;
- Riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro un mese dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
- Mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- Mutamento di destinazione d'uso non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto e/o mancato utilizzo dell'immobile per fatti imputabili al concessionario.

#### **Art. 7. Assegnazione, Godimento e gestione dei beni del patrimonio indisponibile e del demanio - La Concessione gratuita**

In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile possono essere assegnati in concessione gratuita a soggetti terzi i quali abbiano proposto al Comune uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzia un'utilità per la collettività.

I progetti dovranno essere istruiti positivamente dall'Ufficio Patrimonio e dichiarati di interesse dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento deliberativo, proposto dal medesimo Ufficio; a seguito di tale atto, la Giunta Comunale procederà all'assegnazione del bene mediante propria deliberazione.

Salvo eccezioni debitamente concordate con l'Amministrazione Comunale, la concessione gratuita deve prevedere la assunzione a carico del concessionario di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal concessionario ai soggetti erogatori ovvero l'impegno del concessionario a rimborsare tali utenze e consumi all'Amministrazione Comunale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile.

Sono inoltre poste a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria, nonché eventuali lavori necessari per l'uso specifico del concessionario; in tal caso, i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio, titolare della gestione del rapporto concessorio.

Non spetterà al concessionario alcun rimborso o indennità, a qualunque titolo, per le opere eseguite, che resteranno a totale beneficio del Comune.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto di indennizzo alcuno e con preavviso di un mese dalla ricezione della comunicazione.

La concessione non si rinnova mai tacitamente. L'eventuale rinnovo deve essere preventivamente autorizzato con deliberazione di Giunta Comunale e formalizzato con nuovo atto di concessione in forma scritta.

Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:

- Riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro un mese dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
- Mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- Mutamento per la destinazione d'uso non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto e/o mancato utilizzo dell'immobile per fatti imputabili al concessionario.

#### **Art. 8. Autorizzazione all'uso occasionale e temporaneo degli edifici comunali - Le Concessioni Temporanee**

Gli immobili indicati nel seguente elenco, soggetti ad eventuali variazioni ed integrazioni con Deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere oggetto solamente di concessioni ad uso temporaneo della durata giornaliera o al massimo di una settimana consecutiva nei mesi di Luglio e Agosto di ogni anno, e al massimo per 15 gg. consecutivi nei restanti mesi dell'anno, sono:

- Auditorium scuola media o suoi locali disponibili (compatibilmente con gli orari scolastici);
- Casa Rossa Ximenes;
- Palazzo Centurioni;
- Locali immobili Delegazione di P. Ala;
- Sala di Via Veneto;
- Ex Casa del Popolo di Vetulonia;
- Ex Centro diurno di Buriano;

In tutte le sale suddette avranno la priorità d'uso le manifestazioni e/o iniziative promosse dall'Amministrazione Comunale e la celebrazione di matrimoni.

Le concessioni temporanee consistono in utilizzazioni di breve durata, che conseguono ad espressa richiesta di un soggetto e che trovano origine nell'organizzazione di eventi o manifestazioni occasionali e principalmente in:

- attività di natura culturale, spettacoli ed altre attività patrocinate dall'Ente;
- attività didattica;
- attività artistica;
- attività sportiva;

- iniziative di promozione del territorio;

A pena di inammissibilità, la richiesta deve essere inoltrata al Comune almeno 20 giorni prima dell'inizio programmato dell'iniziativa, mediante motivata istanza. Le domande dovranno essere inviate all'Ufficio Patrimonio tramite il protocollo dell'Ente e contenere le generalità complete del richiedente o rappresentante legale o Presidente se trattasi di persona giuridica o Associazione, le specifiche dell'attività che si intende svolgere all'interno dell'immobile, le date e gli orari oggetto della concessione.

I canoni per l'uso degli immobili indicati al comma 1. si differenziano nel seguente modo:

- Auditorium scuole Medie € 10,00 giornaliera /€ 30,00 settimanali;
- Casa Rossa Ximenes € 20,00 giornaliera /€ 100,00 settimanali;
- Palazzo Centurioni € 10,00 giornaliera /€ 30,00 settimanali;
- Locali Delegazione P.Ala € 10,00 giornaliera /€ 30,00 settimanali;
- Sala di Via Veneto € 10,00 giornaliera /€ 30,00 settimanali;
- Ex Casa del Popolo di Vetulonia € 5,00 giornaliera /€ 25,00 settimanali;
- Ex Centro diurno di Buriano € 5,00 giornaliera /€ 25,00 settimanali;

L'uso delle sale verrà assegnato gratuitamente alle Associazioni Onlus operanti sul territorio.

Eventuali modifiche e aggiornamenti alle tariffe indicate al punto 5 saranno effettuate con deliberazione di Giunta Comunale.

I soggetti interessati possono presentare istanza almeno 20 giorni prima dell'inizio programmato dell'iniziativa per l'utilizzo temporaneo di beni indisponibili e/o demaniali non espressamente elencati al comma 1 del presente articolo, per lo svolgimento di manifestazioni di promozione turistica. In tal caso, previa verifica da parte dell'ufficio competente dell'interesse pubblico associato alla manifestazione, può prevedere con delibera di Giunta Comunale un semplice nulla osta all'uso e all'utilizzo gratuito del bene.

La concessione dei beni per la celebrazione di matrimoni è disciplinata dal "*Regolamento comunale per la celebrazione di matrimoni con rito civile*" approvato con Deliberazione C.C. n. 8/2016. Gli elenchi delle sedi diversi da quella comunale per la celebrazione di matrimoni e le relative tariffe di utilizzo sono disposti dal Settore Servizi Demografici.

#### **Art. 9. Assegnazione, godimento e gestione degli Ambulatori Medici territoriali**

Il Comune di Castiglione della Pescaia si assume l'onere di predisporre un bando ad evidenza pubblica per l'assegnazione dei locali da destinarsi all'utilizzo medico ambulatoriale.

L'Amministrazione Comunale individua i beni da adibire ad Ambulatori Medici per lo svolgimento di attività mediche ambulatoriali, prevedendo l'uso a titolo gratuito per i Medici di Medicina Generale e Medici Pediatri convenzionati con l'Azienda USL SUD EST TOSCANA, indicando all'Ufficio Patrimonio le modalità di fruizione con specificazione degli orari di permanenza. Diversamente, per i Medici che svolgono la loro attività in modalità privata l'utilizzo degli ambienti sarà a loro destinato a titolo oneroso.

#### **Art. 10. Priorità nelle assegnazioni**

Il patrimonio immobiliare comunale può essere dato in uso con apposito provvedimento da parte del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, previo atto di impulso e di indirizzo della Giunta Municipale, per riunioni, assemblee, cerimonie, dibattiti, mostre, celebrazioni, manifestazioni, esposizioni, corsi, ecc, con il seguente ordine di priorità:

- manifestazioni e/o iniziative promosse o patrocinate dall'Amministrazione Comunale;
- attività di enti, associazioni, società, organismi, comitati, privati, senza scopo di lucro, aventi prioritariamente sede nel territorio comunale o operanti nel comune;
- spettacoli culturali o ricreativi, nel rispetto delle norme relative in materia di pubblica sicurezza e pubblica incolumità;
- attività di enti, associazioni, società, organismi, comitati, privati che ne facciano richiesta per i propri scopi, purchè conformi alla pubblica utilità e/o all'interesse pubblico e per la promozione del territorio;
- manifestazioni eno-gastronomiche, sagre paesane, manifestazioni tese alla promozione dei prodotti tipici del territorio e/o al potenziamento delle attività sociali ed aggregative.

E' fatto comunque divieto l'utilizzo dei beni di cui al presente regolamento per scopi imprenditoriali o comunque per associazioni o soggetti privati che intendano svolgere attività commerciali o per fini di lucro, escluso l'organizzazione di sagre paesane da parte di associazioni senza scopo di lucro presenti ed operanti sul territorio.

#### **Art. 11 - Scomputo lavori di manutenzione con canoni di locazione/di concessione**

L'Amministrazione comunale può autorizzare il conduttore/concessionario ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria del bene locato/concesso, prevedendo una compensazione e/o conguaglio con il canone di locazione/concessione da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale, nel caso di impegno dell'utilizzatore all'esecuzione, a propria cura e spese, di lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

L'importo massimo dei lavori per i quali l'Ente potrà riconoscere la compensazione/conguaglio parziale o totale del canone è pari ad euro 10.000,00, ad insindacabile giudizio da parte dell'Amministrazione comunale. Un eventuale incremento dell'importo limite, sarà valutato da parte dell'Amministrazione.

A tale scopo l'assegnatario dovrà produrre il progetto per la ristrutturazione del bene ed il relativo computo metrico estimativo (comprendente certificazioni specifiche, ove necessarie quali ad es. impianto elettrico, termo-idrico-sanitario e scarichi fognari), che verranno esaminati da parte di questo Ente, che esprimerà il proprio parere tecnico in ordine alla necessità e congruità delle opere da eseguire, con apposita approvazione della Giunta Comunale.

Le relative spese sono a carico del conduttore/concessionario.

L'importo dei lavori di manutenzione scomputabile dovrà risultare da apposita rendicontazione della parte concessionaria unitamente alla documentazione contabile dimostrativa, da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Settore Tecnico.

Tutte le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati, sono acquisite in proprietà dell'Ente dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

### **Art. 12 Risoluzione e recesso dal contratto**

Ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e della Legge 9 dicembre 1988, n. 431, è in facoltà delle parti prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno tre mesi ( 3 mesi) prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione ( se non espressamente disposto nel contratto). Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno tre mesi ( 3 mesi), da comunicare con lettera raccomandata o pec.

Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

## ***TITOLO SECONDO***

### **Art. 13 Orti Sociali**

Possono essere destinati a “orto sociale” i terreni che:

- a. abbiano destinazione agricola;
- b. non siano suscettibili di sfruttamento per attività industriali, commerciali e artigianali;
- c. siano compatibili dal punto di vista urbanistico e degli altri vincoli con i terreni circostanti.

I terreni da adibire ad “orto sociale” sono finalizzati a sviluppare e incentivare attività sociali - ricreative legate alla coltivazione del terreno.

In dette aree, salvo quanto previsto negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, è possibile la coltivazione del fondo per uso personale o familiare e l'apposizione di piccoli manufatti amovibili aventi dimensioni conformi a quelle previste dal vigente RU, in legno o comunque materiale ritenuto idoneo ai fini urbanistici e paesaggistici.

Per poter avere in concessione un orto sociale occorre essere in possesso dei seguenti requisiti:

- essere residenti nel Comune di Castiglione della Pescaia;
- associazioni operanti nel territorio comunale;
- non essere agricoltori a titolo principale;
- non avere in uso, possesso o proprietà altri appezzamenti agricoli all'interno del territorio comunale;

Ad ogni nucleo familiare non è concesso più di un orto che deve essere coltivato dalle persone assegnatarie o loro familiari.

All'affidatario dell'area è fatto divieto di:

- svolgere sul terreno attività diversa da quella della coltivazione agricola;
- aggiungere strutture e costruzioni non previste nel presente regolamento;
- circolare all'interno dell'area con automezzi e motocicli;
- tenere animali in forma stabile dentro il proprio orto;
- fare rumori molesti;

- collocare ombreggianti a delimitazione degli appezzamenti;
- coltivare specie vegetali alloctone-invasive (meglio conosciute come specie aliene);
- coltivare specie vegetali velenose la cui coltivazione è vietata da norme di legge;
- utilizzo di prodotti fitosanitari, coadiuvanti e fertilizzanti chimici di sintesi che possono arrecare danno all'ambiente;
- non accendere fuochi e detenere infiammabili o bombole GPL.

Ogni assegnatario deve mantenere un comportamento corretto e di reciproco rispetto nei confronti degli altri assegnatari al fine di una pacifica ed armoniosa convivenza.

L'assegnazione di tali terreni avverrà tramite bando pubblico ove verranno indicati i criteri per la formazione della graduatoria. Gli accordi tra le parti verranno formalizzati tramite contratto di locazione.

L'orto non è cedibile né trasmissibile a terzi a nessun titolo, nel caso di decesso o rinuncia il lotto libero viene riassegnato secondo i termini di cui ai punti precedenti.

I canoni di locazione degli "orti sociali" comprensivi dei rimborsi inerenti eventuali allacci di acqua e luce verranno disposti con Deliberazione di Giunta Comunale .

### **TITOLO TERZO**

#### **Art. 14 Tutela dei beni appartenenti al patrimonio comunale**

La concessione in uso a terzi dei beni, ancorché Enti Pubblici, non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, polizia, autotutela esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

#### **Art. 15 Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario**

Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta da un tecnico dell'ufficio competente, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

- a) valore immobiliare del bene da assegnare;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro;
- c) ulteriori elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.

Il giudizio di stima costituisce documento endo-procedimentale.

In base ai parametri di cui al punto precedente, la Giunta Comunale avverrà alla determinazione del canone.

Il corrispettivo verrà determinato di volta in volta nel contratto, tenuto conto degli oneri/obblighi posti a carico del richiedente e previo la valutazione di ogni caso specifico.

Il bene viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo da parte dell'assegnatario di averne la massima cura e di riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nelle stesse condizioni originarie, salvo il normale deterioramento d'uso.

L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà per il Comune di Castiglione della Pescaia di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune. Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso o locato senza uno speciale ed esplicito consenso scritto del Comune, il quale può, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà di controllo, esercitabile in ogni momento, tramite sopralluoghi da parte di personale dell'Ente o incaricato, che il patrimonio concesso in uso venga utilizzato in modo corretto, regolare e nel rispetto dei patti convenuti.

## **TITOLO QUARTO**

### **Art. 16 Acquisizione di immobili**

Fermo restando il rispetto dei vincoli delle previsioni normative sovraordinate, il Comune di Castiglione della Pescaia, ove ritenuto necessario, può acquisire in locazione/comodato/concessione immobile di proprietà privata e/o di enti pubblici per finalità istituzionali o di pubblico interesse.

La procedura per la ricerca dell'immobile oggetto di locazione, previo indirizzo della Giunta Comunale, è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, che porrà in essere tutte le attività preliminari, connesse e conseguenti all'acquisizione.

I relativi valori immobiliari, sono parametrati, ove disponibili con le ultime tabelle O.M.I. disponibili o tramite perizie estimative già precedentemente comprovate e attestate da parte di organi deliberanti dell'Amministrazione Giudiziaria.

### **Art. 17 Ricognizione patrimonio immobiliare comunale**

I beni immobili del Comune risultano iscritti, ognuno con la destinazione data, in apposito elenco inventariale con valore ricognitivo, aggiornata dal competente Ufficio Patrimonio e reso pubblico su Amministrazione Trasparente, nel sito istituzionale dell'Ente.

In determinati casi individuati dall'Amministrazione Comunale, i beni ricompresi nel P.A.V.I. approvato con delibera di Consiglio Comunale, rappresentano titolo per essere trascritti nei Registri di Servizi Pubblicità Immobiliare - Agenzia delle Entrate. Tali beni, infatti, in assenza di precedenti trascrizioni costituiscono titolo ad effetto dichiarativo della proprietà e producono effetti previsti dall'art. 2644 c.c. , nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Gli Uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura. Contro l'iscrizione del bene nei suddetti elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge( sent. N. 532/2023 reg.prov.coll. pubblicata il 17.07.2023 Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna).

### **Art. 18 - Diritto di superficie su aree comunali**

L'Amministrazione Comunale, quando intende assegnare l'attribuzione di un diritto di superficie approva un bando ad evidenza pubblica.

L'Amministrazione Comunale intende regolamentare l'attribuzione in diritto di superficie delle aree classificate dallo strumento urbanistico a servizi di interesse

collettivo o ad attrezzature generali, acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e non utilizzate, per la realizzazione di servizi di interesse sociale non aventi finalità di lucro.

Dette aree, qualora non siano destinate diversamente, potranno essere assegnate in diritto di superficie dall'Amministrazione Comunale, previa sottoscrizione di apposita convenzione, per realizzare interventi volti alla costruzione e alla gestione di impianti, strutture e centri di servizio, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi, che siano di interesse della cittadinanza e che si qualificano come interventi utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi della città a carattere sociale, in conformità alle indicazioni degli strumenti urbanistici.

#### **Art. 19 - Organi competenti**

Compete al Consiglio Comunale fissare gli indirizzi e le modalità per l'assegnazione delle aree in diritto di superficie, approvare i rinnovi, nonché l'estinzione anticipata del diritto di superficie o eventuali modifiche, nel rispetto dei tempi, modi e delle altre condizioni di cui al presente Regolamento.

Rientra nelle competenze della Giunta dare esecuzione alle decisioni del Consiglio Comunale.

#### **Art. 20 - Destinazione delle aree**

Può essere costituito il diritto di superficie su aree comunali non utilizzate dall'Ente a favore di Enti pubblici, Enti gestori di pubblici servizi o soggetti privati che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purché il superficiario si impegni a realizzare e gestire strutture e impianti destinate ad attività di interesse pubblico e collettivo a carattere sociale, utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi per il Comune, assumendo impegni specifici in ordine all'uso pubblico degli impianti e dei servizi e dichiarare di non utilizzare le strutture per finalità lucrative.

#### **Art. 21 - Presentazione di domande di assegnazione di aree in diritto di superficie**

I soggetti di cui all'articolo precedente possono presentare domanda al Comune per chiedere l'assegnazione in diritto di superficie di aree destinate a servizi di interesse collettivo o ad attrezzature a carattere sociale.

La domanda deve contenere un'illustrazione delle finalità e degli obiettivi che si intendono perseguire, dei programmi di attività e dei relativi destinatari, dei progetti di investimento da sviluppare; nella domanda dovranno essere specificate le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le caratteristiche edilizie delle costruzioni da realizzare, i costi di investimento e le relative modalità di finanziamento.

Le domande corredate degli eventuali allegati dovranno essere presentate in carta semplice presso il Servizio Patrimonio.

Spetta al Consiglio Comunale approvare l'assegnazione delle aree in diritto di superficie e lo schema di convenzione che disciplina oneri e vincoli a carico del superficiario.

La domanda presentata non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che può rigettarla, dandone comunicazione scritta al richiedente.

Qualora, invece, si ritenga la domanda presentata di interesse pubblico e meritevole di accoglimento, si sottopone l'istanza all'attenzione del Consiglio Comunale per la necessaria autorizzazione con apposita deliberazione.

#### **Art. 22 - Durata e vincoli nell'uso e nella disponibilità dell'area**

L'assegnazione delle aree in diritto di superficie si perfeziona con la sottoscrizione di apposita Convenzione.

La Convenzione per la costituzione del diritto di superficie dovrà prevedere i seguenti elementi:

- La durata del diritto di superficie. La durata non potrà essere inferiore a 30 anni e superiore a 99, salvo motivate diverse determinazioni dell'organo deliberante legate alla peculiarità della richiesta.
- L'eventuale corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
- Alla scadenza della concessione, l'estinzione del diritto di superficie con conseguente acquisizione in proprietà da parte del Comune di tutte le opere realizzate dal soggetto concessionario del diritto di superficie, senza alcun onere a carico dell'Ente;
- La possibilità per il Superficiario di chiedere il rinnovo del diritto di superficie, secondo le norme del presente Regolamento;
- L'individuazione specifica dell'area di intervento e delle attività per le quali la stessa viene concessa, con conseguente specifico obbligo per il superficiario di vincolo di destinazione delle aree, fabbricati impianti e della gestione degli stessi;
- Eventuali specifici vincoli a favore di determinati soggetti o categorie di persone, ed in particolare l'eventuale impegno da parte del Superficiario di mettere a disposizione le aree, gli impianti e le strutture per funzioni e finalità pubbliche accessibili alla collettività, nonché iniziative promosse dall'Amministrazione, a semplice richiesta, a titolo gratuito;
- L'individuazione delle condizioni connesse alla gestione e manutenzione della costruzione.

#### **Art. 23 - Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie**

Il corrispettivo del diritto di superficie è determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio previa stipulazione di apposita convenzione.

Il Consiglio Comunale potrà prevedere un abbattimento fino al 100% da applicare sul corrispettivo del diritto di superficie nel caso in cui i soggetti beneficiari siano Parrocchie, Enti Ecclesiastici della Chiesa cattolica, Enti delle altre confessioni religiose, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, onlus, enti, fondazioni e associazioni senza scopo di lucro, ai sensi dell'art. 4 del Dlgs.n.117/2017 (Codice del Terzo Settore), per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, nonché altri Enti Pubblici.

Le spese per la definizione, sottoscrizione e registrazione della Convenzione e dell'atto di trasferimento sono poste a carico del superficiario.

#### **Art. 24 - Scadenza, rinnovo del termine di scadenza del diritto di superficie**

Il Superficiario dovrà presentare una richiesta motivata, relativa ai nuovi progetti di gestione degli impianti e delle strutture e agli impegni che intende assumersi per il mantenimento e il miglioramento degli stessi, almeno un anno prima della scadenza.

Non è consentito il rinnovo tacito della concessione, pertanto il rinnovo dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie. L'Amministrazione procede tramite procedura di evidenza pubblica.

L'Amministrazione potrà acconsentire al rinnovo, fatti salvi preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) che determinano l'inevitabile esigenza di ritornare nel pieno possesso dell'area, o anche laddove sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del superficiario nell'esecuzione della convenzione.

Costituisce causa ostativa al rinnovo della concessione del diritto di superficie l'inadempienza, anche non altrimenti sanzionata, delle obbligazioni assunte con la convenzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere ogni documentazione al concessionario ovvero ogni informazione ai fruitori dei servizi al fine di valutare l'opportunità di concedere il rinnovo.

#### **Art. 25 - Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga**

Nelle ipotesi di rinnovo il superficiario deve versare un corrispettivo determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione.

La non condivisione da parte del superficiario del valore definito ai sensi dei precedenti commi, determina il mancato accordo delle parti rispetto ad un elemento essenziale per il perfezionarsi del rinnovo.

Tutte le spese relative all'atto di rinnovo e ogni altro onere inerente al perfezionamento e alla pubblicità dell'atto stesso sono poste a carico del superficiario.

#### **Art. 26 - Cause di estinzione del diritto di superficie**

Il diritto di superficie può estinguersi:

- a) Per scadenza del termine della concessione: alla scadenza naturale del termine della concessione tutte le strutture realizzate dal concessionario con i relativi impianti accessori, compresi gli arredi, passeranno nella piena ed esclusiva proprietà del Comune;
- b) Per perimento della costruzione ad eccezione di quanto previsto al successivo articolo.

L'Amministrazione Comunale contesterà i fatti al concessionario assegnandogli un

termine per presentare memorie.

### **Art. 27 - Perimento del bene**

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione del diritto di superficie, si abbia perimento totale degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, la parte concessionaria deve comunicare al Comune, entro 6 (sei) mesi, dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili.

Nel caso di ricostruzione, il Comune fisserà i termini di inizio ed ultimazione dei lavori. Trascorso il termine di sei mesi sopraindicati, senza che la parte concessionaria abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di superficie si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

## **TITOLO QUINTO**

### **Art. 28- Diritti reali in favore di terzi**

L'Amministrazione può costituire a titolo oneroso, salvo diverse motivate determinazioni dell'organo deliberante, in favore di terzi, su istanza di parte, diritti reali su aree di proprietà comunale.

Ove trattasi di diritti reali che comportino una significativa e perdurante limitazione del pieno godimento del bene comunale da parte dell'Ente, la concessione sarà autorizzata con apposita deliberazione di Consiglio Comunale unitamente all'approvazione dello schema di contratto.

Per perdurante limitazione si intende la concessione del diritto reale per un periodo pari o superiore a trenta anni.

Costituisce eccezione la concessione del diritto di superficie su aree comunali, la cui competenza spetta al Consiglio Comunale indipendentemente dalla durata della concessione.

Il corrispettivo per la costituzione di diritti reali in favore di terzi sarà determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione.

### **Art. 29 - Permuta**

Nel caso concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale per destinazione a fini istituzionali, è possibile la permuta di beni immobili del patrimonio disponibile mediante procedura negoziata o diretta con soggetti pubblici e privati.

I beni che potranno essere oggetto di permuta devono risultare inseriti nel piano delle alienazioni per i beni di cui si propone la vendita, mentre i beni da acquisire dovranno essere previsti in un'apposita deliberazione del Consiglio comunale con la quale se ne individuano caratteristiche e destinazioni d'uso.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la

permuta.

La permuta dei beni deve essere preceduta da apposita perizia di stima asseverata.

La permuta con beni di proprietà di soggetti privati, è ammessa previo esperimento di manifestazione di interesse volta ad accertare l'assenza di interesse da parte della collettività all'acquisto del bene immobile che l'Amministrazione Comunale intende cedere. Nel caso in cui fosse appurato l'interesse all'acquisto da parte di soggetti terzi, l'immobile non potrà essere oggetto di permuta bensì di alienazione tramite procedura ad evidenza pubblica che individui il migliore offerente.

La permuta potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.

## **PARTE TERZA – ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

### **Art. 30 - Procedure di scelta del contraente**

Per la scelta del contraente, sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate fonte di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

I contraenti vengono individuati mediante:

**a) procedura aperta (asta pubblica)**, prioritariamente, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimative del bene riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

**b) trattativa privata diretta con un solo soggetto, fino ad un valore massimo di 50.000,00€ per singolo immobile, per i seguenti casi:**

- qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante.

- quando un soggetto sia confinante o frontista con il bene oggetto di alienazione;

- qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista.

**c) trattativa privata diretta con un solo soggetto per i seguenti casi:**

- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, di altri enti pubblici e di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;

- quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

- qualora l'asta pubblica con il medesimo prezzo a base d'asta o la trattativa privata previa gara ufficiosa siano andate deserte.

I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui ai successivi articoli.

### **Art. 31 - Indizione della gara**

La gara viene indetta dal Responsabile del procedimento in conformità con l'atto consiliare di indirizzo. La successiva determinazione del Responsabile di Settore individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Quando il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata ai soggetti interessati. Il responsabile del procedimento acquisisce il certificato di destinazione urbanistica degli immobili, prima di indire la gara.

### **Art. 32 - Asta pubblica**

E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale con esclusione di quelli assoggettabili ai casi di trattativa privata. Di regola la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

### **Art. 33 - Pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta**

Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare in ogni caso almeno nell'albo pretorio e sul sito internet del Comune. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di appetibilità e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità.

### **Art. 34 - Espletamento della gara**

La gara viene effettuata di norma con il metodo del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso. Le offerte sono segrete, e devono pervenire al protocollo generale del Comune in plico sigillato, entro la data stabilita nel bando. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.

Non saranno ammesse offerte né offerte per conto di terzi né offerte avvalorate da procura speciale.

Il Comune nei casi di una o più offerte di pari importo può contattare gli offerenti per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata o tramite diretta trattativa con i soggetti interessati. L'estrazione a sorte non si applica.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero secondo le modalità previste nel bando di gara o nella lettera invito. In mancanza di diversa previsione dovrà essere corrisposto per intero alla stipula dell'atto.

Nel caso in cui l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide si potrà espletare una nuova asta o ricorrere a trattativa privata.

Si precisa che tutte le spese d'asta e contrattuali nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di pubblicazione, oltre alle spese notarili, frazionamenti, ed ogni altra spesa inerente al procedimento di che trattasi.

### **Art. 35 - Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta**

Il metodo di gara e quello previsto dal precedente articolo. Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di trasmissione della lettera di invito.

#### **Art. 36 - Gara deserta**

Nell'eventualità che anche la trattativa privata vada deserta o nel caso in cui l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta. 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 Settore Patrimonio ed Espropri.

#### **Art. 37 - Offerte**

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata e vincolante per il periodo di 180 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

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

L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre sarà considerata la validità esclusivamente dell'indicazione più conveniente per il Comune.

#### **Art. 38 - Pagamento del prezzo**

Alla firma del contratto di compravendita l'aggiudicatario dovrà versare in un'unica soluzione il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara ad evidenza pubblica o trattativa privata. Il prezzo è determinato secondo il più probabile valore di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche o il valore agricolo medio indicato dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili con destinazione agricola.

#### **Art. 39- Stipula del contratto**

La stipulazione del contratto deve essere proceduta da apposita determinazione a firma del Responsabile di settore con cui si dispone l'alienazione. La vendita si perfeziona con contratto con le forme e modalità previste dalla legge. La parte acquirente verrà immessa nel possesso legale del bene alienato alla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Qualora la stipula del contratto non avvenga nei termini stabiliti per causa dell'interessato e/o non vengano rispettate le condizioni previste nell'atto di vendita, il provvedimento dirigenziale con cui si dispone l'alienazione sarà revocato con contestuale trattenuta del deposito di garanzia.

#### **Art. 40- Depositi di garanzia**

Nessuna può partecipare alla procedura ad evidenza pubblica o alla trattativa privata se non comprovi di aver depositato presso la tesoreria comunale a garanzia della sua offerta 1/10 del prezzo posto a base di gara. Il deposito sarà comprovato tramite ricevuta di versamento presso la tesoreria Comunale o fideiussione bancaria o assicurativa. La fideiussione di validità non inferiore ad un anno deve essere costituita con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 c.c. e deve prevedere la sua operatività entro e non oltre 15 giorni dalla semplice richiesta del Comune di Castiglione della Pescaia. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto al prezzo di aggiudicazione e sarà detratto a seconda delle spese realmente sostenute dall'amministrazione comunale.

I depositi cauzionali degli offerenti non aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni di assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.

#### **Art. 41- Diritto di prelazione nell'acquisto immobiliare**

L'Amministrazione comunale per i beni disponibili ed indisponibili può riconoscere, se inserito nel bando, un diritto di prelazione nei seguenti casi:

- quando un soggetto sia già concessionario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune e chieda l'affidamento in concessione/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già oggetto della concessione/locazione;
- quando un soggetto sia confinante o frontista con il bene oggetto della concessione/locazione;
- nel caso di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;
- nei casi di prelazione previsti dalla legge;

Oltre ai casi stabiliti dalla legge, è previsto il diritto di prelazione a favore di soggetti che occupino gli immobili ad uso non abitativo in base a un contratto ancorché scaduto purché, l'occupazione non sia abusiva. Può essere riconosciuto il diritto di prelazione al titolare di diritto di uso, usufrutto o superficie sul bene. I prelatori per poter beneficiare del diritto di prelazione, devono essere in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.

È facoltà dell'amministrazione per importi massimi di euro 50.000 procedere a trattativa privata con i soggetti individuati da parte del Responsabile del settore competente, con possibilità di offerta prioritaria al titolare del predetto diritto sulla base del valore di stima del bene di cui sopra. Sarà onere dell'ufficio competente comunicare al beneficiario la possibilità di acquisto del bene in via prioritaria. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve pervenire in risposta all'Amministrazione entro e non oltre 15 giorni

successivi al ricevimento della comunicazione del Comune. Tale termine è da considerarsi perentorio.

## **PARTE QUARTA -ACQUISTI**

### **Art. 42 Acquisto di beni immobili**

Il Comune può acquistare beni immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente previa apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale. La congruità del prezzo di acquisto è accertata dall'Ufficio competente, fatto salvo quanto previsto dalla legge. Il Comune viene immesso nel possesso del bene acquisito dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, fatta salva diversa statuizione delle parti. L'immobile acquistato viene inserito nei registri della civica consistenza immobiliare.

### **Art. 43 - Scelta del contraente**

Al fine di consentire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato, qualora il Comune riscontri l'esigenza di acquisire un immobile, l'Ufficio competente, sulla base delle indicazioni espresse con deliberazione da parte della Giunta Comunale, pubblica sul sito istituzionale un invito rivolto ai terzi affinché presentino manifestazioni di interesse a contrarre. L'invito di cui al comma 1 contiene le caratteristiche principali richieste nell'immobile, nonché manifesta l'eventuale intendimento di procedere ad una permuta, ancorché con immobili di cui il Comune si riserva l'individuazione.

Le motivazioni alla base della scelta sono contenute in uno specifico verbale. Il proprietario dell'immobile prescelto dovrà sottoscrivere atto di impegno alla vendita entro trenta giorni dalla formale comunicazione dell'avvenuta scelta. L'atto d'impegno di cui al comma 4 obbliga immediatamente il proprietario, ma non costituisce obbligo a contrarre per il Comune in quanto l'acquisto deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

### **Art. 44 - Trattativa diretta**

In deroga a quanto previsto all'articolo di cui sopra si può procedere all'acquisto mediante trattativa diretta nei seguenti casi:

- a. l'immobile è indispensabile per la completa realizzazione di opere pubbliche o progetti specifici;
- b. non esistono altri immobili analoghi a quello di interesse per ubicazione e caratteristiche; c. l'immobile è oggetto di contratto di affitto.

## **PARTE QUINTA - LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO**

### **Art. 45 - Modalità di alienazione mediante locazione con opzione di acquisto**

Il Comune può locare o prendere in locazione immobili prevedendo l'opzione di acquisto, ad un prezzo concordato mediante stime dell'immobile oggetto della locazione. Il contraente è individuato mediante procedura di selezione concorrenziale sulla base del valore del canone annuo di locazione stabilito dal Comune, con i criteri e le modalità stabilite dall'avviso che dovrà essere pubblicato. L'avviso dovrà indicare:

- - il canone di locazione posto a base della procedura di selezione; - le eventuali riduzioni sul canone in funzione del costo dei lavori da eseguirsi sull'immobile eventualmente posti a carico del contraente;
- - la durata del contratto di locazione e le condizioni alle quali è esercitabile l'opzione di acquisto;
- - il prezzo predeterminato in caso di esercizio dell'opzione di acquisto, specificando le eventuali dilazioni di pagamento ammesse e le garanzie richieste.

## DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 46 - Abrogazione e Rinvio**

È integralmente abrogato il Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Castiglione della Pescaia approvato dal Consiglio Comunale n. 70 del 26.10.2012.

Inoltre, con il presente Regolamento viene abrogato il "Regolamento Immobili Comunali" approvato con Deliberazione C.C. n. 44 del 15/10/1996 e modificato con Deliberazioni C.C. n. 44/1997, n.45/2000, n. 59/2000 e n. 118/2013;

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alla disposizioni di legge o di regolamenti vigenti in materia.

### **Art. 47 - Norme finali**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno di esecutività della relativa Delibera di approvazione. Dalla data di entrata in vigore cessa di avere effetto qualsiasi altra disposizione precedentemente adottata dal Comune che sia con esso incompatibile. L'adeguamento e/o le modifiche del presente Regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza della Giunta Comunale.