

***REGOLAMENTO PER  
L'ALIENAZIONE E LA  
CONCESSIONE DEI BENI  
IMMOBILI E MOBILI COMUNALI***





## INDICE DEL DOCUMENTO

Art. 1	Finalità e oggetto	4
Art. 2	Classificazione dei beni	4
Art. 3	Assegnazione dei beni, gestione e valorizzazione	5

### TITOLO I PROCEDURA PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 4	Beni alienabili	6
Art. 5	Piano delle alienazioni e valorizzazioni	6
Art. 6	Stima dei beni e individuazione del prezzo	7
Art. 7	Condizioni generali relativi all'alienazione dei beni	8
Art. 8	Procedure di vendita	8
Art. 9	Procedura aperta - asta pubblica	8
Art. 10	Diritto di prelazione	9
Art. 11	Procedura negoziata previa gara ufficiosa	9
Art. 12	Procedura negoziata diretta	10
Art. 13	Alienazione dei reliquati e delle aree intercluse	11
Art. 14	Permuta	11
Art. 15	Pubblicità	12
Art. 16	Competenze	12
Art. 17	Garanzie e cauzione	13
Art. 18	Riserva di aggiudicazione	13
Art. 19	Stipulazione del contratto	13
Art. 20	Beni mobili	14

### TITOLO II – CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE COMUNALE

Art. 21	Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile	14
Art. 22	Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale	15
Art. 23	Concessione a soggetti pubblici di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale	16
Art. 24	Concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale a soggetti senza fini di lucro (associazioni, fondazioni ecc)	16
Art. 25	Concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale a soggetti senza fini di lucro (associazioni, fondazioni ecc) a canone agevolato o gratuito	17
Art. 26	Concessioni temporanee e occasionali	18

### TITOLO III – ELEMENTI PER LA REGOLAZIONE DEI RAPPORTI TRA IL CONCEDENTE ED IL CONCESSIONARIO.

Art. 27	Elementi generali	19
---------	-------------------	----



Art. 28	Atto di concessione/convenzione .....	19
Art. 29	Obblighi del concessionario .....	20
Art. 30	Garanzie.....	20
Art. 31	Durata .....	21
Art. 32	Determinazione del canone di concessione.....	21
Art. 33	Decadenza della concessione.....	21
Art. 34	Revoca della concessione.....	22
Art. 35	Diritto di recesso .....	22

#### TITOLO IV – PROCEDURE PER LA LOCAZIONE ED IL COMODATO D'USO DI BENI IMMOBILI

Art. 36	Principi generali per la locazione di beni immobili a privati.....	22
Art. 37	Tipologie di contratti di locazione utilizzabili e comodato d'uso .....	22
Art. 38	Determinazione del canone.....	23
Art. 39	Stipula del contratto e deposito cauzionale .....	23
Art. 40	Norme transitorie.....	23



## *Regolamento per l'alienazione e la concessione dei beni immobili e mobili comunali*

### **Art. 1 Finalità e oggetto**

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare del Comune di Cernusco s/N, nonché la gestione del patrimonio indisponibile e disponibile del Comune di Cernusco sul Naviglio. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare dell'ente, rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.
- Conseguire la gestione dei beni immobili e mobili ispirandosi a principi di economicità, trasparenza, efficienza, nel rispetto dei principi di ragionevolezza, trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;

Sono in particolare disciplinate:

1. le attività di programmazione;
2. le competenze in materia di stima e la procedura di alienazione;
3. i criteri di scelta del contraente;
4. i sistemi di valutazione delle offerte;
5. la permuta.
6. La concessione
7. La locazione dei beni immobili

Il presente regolamento si applica anche all'affidamento dei beni immobili concessi a beneficio delle attività delle associazioni o di altri soggetti aventi personalità giuridica o non, secondo modalità e condizioni particolari, finalizzate all'uso sociale dei beni stessi.

### **Art. 2 Classificazione dei beni**

La classificazione dei beni immobili e mobili, di cui agli artt del codice civile (d'ora in avanti cc) 822 fino all'829 si divide in:

- a beni immobili patrimoniali indisponibili
- b beni immobili patrimoniali disponibili
- c beni mobili

#### *Beni immobili patrimoniali indisponibili*

Sono tutti quei beni destinati all'uso pubblico, all'utilizzo ai fini istituzionali, ai sensi dell'art. 826 del cc) tra i quali si può citare, ai soli fini indicativi e non esaustivi, la sede comunale, i beni culturali, , nonché gli immobili appartenenti ai Servizi abitativi pubblici (SAP ex ERP edilizia residenziale pubblica). Il loro utilizzo, regolato dal cc e da apposita normativa, è regolato attraverso atti di diritto pubblico con atti di concessione amministrativa.



### *Beni immobili patrimoniali disponibili*

Sono quelli che non rientrano nella categoria dei beni immobili patrimoniali indisponibili e che non sono destinati ai fini istituzionali dell'Ente. Possono essere concessi in uso a terzi attraverso contratti di diritto privato e anche alienati secondo le procedure indicate nel presente regolamento.

### *Beni mobili*

Tutti gli altri beni diversi dalle definizioni a e b, dotati di valore economico.

Tutti i beni sono inseriti in appositi elenchi inventariali aggiornati dall'ufficio Patrimonio.

## **Art. 3 Assegnazione dei beni, gestione e valorizzazione**

I beni immobili di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, sono assegnati ai fini gestionali ai centri di responsabilità dell'Ente, così come definiti in sede di approvazione del bilancio quale dotazione strumentale dei singoli settori.

Il Responsabile del settore/servizio a cui viene assegnato in gestione il bene diviene consegnatario del bene agli effetti della vigente normativa, del regolamento contabile e del presente Regolamento; in mancanza di tale atto di gestione sono vietate l'utilizzo e la sua gestione da parte di chiunque. Chiunque venga a conoscenza di tale situazione deve comunicarlo immediatamente all'ufficio Patrimonio.

I consegnatari dei beni immobili possono affidare gli stessi a sub-consegnatari attraverso un atto formale di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti.

I consegnatari ed i sub-consegnatari sono tenuti alla gestione del bene secondo il suo corretto uso, alla vigilanza sulla corretta conservazione come prevista dalle specifiche concessioni/convenzioni, che possono anche includervi la manutenzione ordinaria.

I consegnatari ed i sub-consegnatari hanno l'obbligo di segnalare agli uffici competenti eventuali problematiche che potrebbero sorgere relativamente all'immobile ed al suo utilizzo.

Tra i compiti assegnati ai consegnatari e sub-consegnatari, in particolare, compete:

- sovrintendere alla custodia ed al loro stato di conservazione;
- sovrintendere all'apertura ed alla chiusura degli edifici secondo quanto stabilito dalle convenzioni/concessioni in essere ove applicabili;
- richiedere l'intervento dell'ufficio tecnico competente o dell'ufficio Manutenzione Erp/SAP nel caso si trattasse di immobili destinati al servizio SAP, per interventi di emergenza o di manutenzione straordinaria nei casi di competenza dell'Ente;
- comunicare all'ufficio Patrimonio ogni modifica sullo stato di conservazione, lavori di manutenzione straordinaria effettuati, ivi compresi i relativi collaudi, ai fini dell'aggiornamento degli elenchi degli inventari mobili ed immobili.

Nel caso il Responsabile del settore/servizio diverso dall'ufficio Patrimonio, consegnatario del bene, intenda procedere all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene in locazione o concessione ovvero la sua alienazione, nell'atto dovrà obbligatoriamente essere inserita la stima del prezzo di vendita, concessione o locazione che costituirà parte integrante della procedura di assegnazione/alienazione del bene. Qualora richiesto, l'ufficio Patrimonio può fornire il supporto per la redazione di tale perizia.



## TITOLO I - PROCEDURA PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### Art.4 Beni alienabili

Sono alienabili:

1. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
2. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e ne sia data specifica attestazione;
3. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
4. i diritti reali sui beni immobili di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3;
5. i beni mobili facenti parte del patrimonio comunale di cui all'articolo 20 del presente regolamento.

In ogni caso, l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni di cui al successivo art. 5 determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nella legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

I beni che possono essere posti in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- immobili non ubicati nel territorio comunale;
- aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali.

Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

### Art. 5 Piano delle alienazioni e valorizzazioni

L'alienazione dei beni immobili del Comune di Cernusco s/N è soggetta a programmazione e viene formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, che andrà allegato al Bilancio di Previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche e integrazioni al medesimo che dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale. Il piano delle alienazioni immobiliari sarà ricompreso, nel Documento Unico di Programmazione o documento equivalente. Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con



provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto piano modificandolo conseguentemente.

Il piano dovrà indicare:

1. i beni immobili o i lotti di beni immobili che si prevede di alienare;
2. una descrizione delle loro caratteristiche principali (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

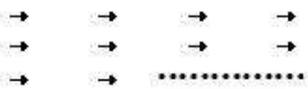
### **Art. 6 Stima dei beni e individuazione del prezzo**

Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dall'Ufficio Patrimonio congiuntamente con gli uffici tecnici comunali qualora necessario; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi. Le perizie di stima potranno essere effettuate dalle strutture e dal personale interno all'Amministrazione che presenti adeguata esperienza e comprovata professionalità nell'ambito della valutazione dei beni. Per stime particolarmente complesse in ordine alla tipologia od al valore del bene, il Responsabile del Servizio Patrimonio potrà in alternativa avvalersi:

- dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione/accordo appositamente stipulati
- di professionisti esterni iscritti nell'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che dovranno presentare delle perizie giurate.

La perizia di stima deve contenere una descrizione dell'immobile da alienare contenente le seguenti indicazioni minime:

- a gli estremi catastali che individuano l'immobile ed i suoi confini;
- b i vincoli gravanti su di esso;
- c lo stato di conservazione del bene;
- d la destinazione urbanistica e d'uso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso del servizio competente in materia di Patrimonio;
- e l'atto di provenienza se il bene non appartiene al Patrimonio ab originem;
- f il valore attribuito all'immobile ed i criteri utilizzati per la sua determinazione;
- g l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).



Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti per le varie tipologie di beni. I consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione. Tale termine si interrompe nel momento dell'avvio della procedura di gara, in relazione a quanto previsto dall'art. 9. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio competente può in ogni caso confermare anche per *relationem* la stima già effettuata.

### **Art. 7 Condizioni generali relativi all'alienazione dei beni**

Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù apparenti e non apparenti esistenti, salvo diversamente indicato nella relazione di stima.

Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione contenuta nella relazione di stima di cui all'art. 6.

L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della procedura negoziata, e saranno a suo carico le spese tecniche sostenute o da sostenere (aggiornamenti catastali, perizie se affidate esternamente) e le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene ed ogni altro onere previsto dalla legge. Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazioni.

### **Art. 8 Procedure di vendita**

I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio comunale possono essere posti in vendita mediante:

- Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica ove l'Ente pubblicizza con un bando l'intenzione di alienare uno o più beni immobili e i soggetti interessati presentano offerta;
- Procedura negoziata - ove l'Ente invita un numero ristretto di partecipanti;
- Procedura negoziata con un solo soggetto;
- Permuta intesa come procedure ove l'Ente e un soggetto interessato scambiano un bene immobile di valore equivalente.

### **Art. 9 Procedura aperta - asta pubblica**

È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è superiore ad Euro 40.000,00. Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti. Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dalla legge. Il Responsabile del Servizio Patrimonio indice la gara approvandone il relativo bando, fatto salvo il caso in cui, come descritto nell'art.3 il



Responsabile del settore/servizio diverso dall'ufficio Patrimonio, consegnatario del bene, non intenda procedere autonomamente, previa comunicazione all'ufficio Patrimonio. Si applica, per le parti rimaste in vigore il regio decreto n. 2440 del 1923 nonché il Regolamento per le disciplina dei contratti comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 26.11.2009, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 24.09.2014, per le cauzioni vedasi anche l'art.17 del presente Regolamento.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa.

Nel caso in cui la gara mediante procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere ad nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta del 10%. Per gli immobili posseduti in comproprietà con altri Enti la procedura di vendita può essere esperita da un ente proprietario in qualità di capofila, purché venga seguita la modalità di vendita mediante asta pubblica.

Qualora anche il secondo pubblico incanto vada deserto, l'Ente può disporre una riduzione del prezzo a base d'asta iniziale non superiore al venti per cento (20%) oppure può rinunciare alla volontà di alienare il bene.

#### **Art. 10 Diritto di prelazione**

L'Ente riconosce il diritto di prelazione, fatti salvi i casi in cui sia necessario applicare particolari disposizioni di legge vigenti in materia.

Il diritto di prelazione, da esplicitarsi negli avvisi di vendita/bandi di gara, è riconosciuto sul prezzo conseguente all'esperimento della procedura di gara ai locatari, concessionari e/o coloro che occupano a vario titolo i beni immobili da alienare, purché questi siano in regola con il pagamento del corrispettivo dovuto per il loro utilizzo e siano titolari di regolare contratto. Sono da considerarsi con diritto di prelazione anche i soggetti titolari di una concessione rilasciata dall'Agenzia del Demanio sui beni acquisiti dall'Ente nell'ambito del cosiddetto federalismo demaniale purché in regola con il pagamento dei canoni di occupazione.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio, accertata la sussistenza della prelazione, avvisa a mezzo PEC o Raccomandata A/R il soggetto avente tale diritto dell'intenzione del Comune di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice. Nel caso di procedura negoziata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

Il servizio Patrimonio comunica ai titolari di diritto di prelazione il corrispettivo da corrispondersi per l'acquisto del bene; l'utilizzo di tale diritto deve pervenire entro 30 giorni dalla data di comunicazione. Diversamente si provvede all'aggiudicazione tra coloro che hanno presentato offerta e che rispettano i criteri posti a base di gara.



### **Art. 11 Procedura negoziata previa gara ufficiosa**

I beni immobili con prezzo a base d'asta uguale o inferiore ad Euro 40.000,00 e/o che abbiano una appetibilità commerciale riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza locale, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile, alla sua natura, alla sua utilizzazione, e che non abbiano le caratteristiche di cui all'art. 12, possono essere alienati mediante procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di asta pubblica. L'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, nelle forme indicate dall'art. 8, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita. In seguito il Comune invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fidejussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore di perizia e le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice apposita, formata ai sensi di Legge. Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art. 8 sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

### **Art. 12 Procedura negoziata diretta**

La procedura negoziata diretta è consentita nelle seguenti ipotesi:

1. Allorché a seguito di pubblico incanto o di procedura negoziata previa gara ufficiosa non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
2. in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
3. in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
4. quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire.
5. in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali.
6. in caso di esistenza di un unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.
7. In caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati.
8. In caso di manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata.
9. In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi.
10. In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria.
11. In caso di alienazione di beni il cui valore non superi i 20.000,00 Euro e sui quali grava un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 10, se disposta a favore di titolari di tale diritto.



12. In caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad Euro 20.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc..) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili).
13. Quando ricorrano situazioni che evidenzino che l'alienazione del bene ad un soggetto privato risulti la più idonea a garantire maggiori vantaggi economici all'Ente rispetto all'esperimento di una procedura di gara, attraverso una specifica analisi di convenienza, purché ciò avvenga nel rispetto dei principi comunitari.

È altresì ammessa la procedura negoziata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 20.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 7 è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nella deliberazione di Giunta e nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

### **Art. 13 Alienazione dei reliquati e delle aree intercluse**

Le aree identificabili come reliquati (cioè aree che non risultano di alcuna utilità poiché hanno perso la loro funzione originaria da cui hanno tratto origine o perché non sono dotate di alcun valore economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzioni per il Comune) o come fondo intercluso (terreno che non gode di accesso alla pubblica via, perché risulta circondato da fondi appartenenti ad altri) sono rese patrimonio disponibile dall'Ente mediante l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 5 e ne viene determinato il prezzo di vendita.

Chiunque può presentare richiesta di acquisto dei reliquati, ma deve essere concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari di aree o immobili confinanti con il reliquato.

Su richiesta delle proprietà confinanti è possibile vendere e frazionare un reliquato, purché venga venduta contemporaneamente l'intera area.

Nei casi in cui l'Ente deve procedere all'alienazione del reliquato, comunica la sua intenzione ai proprietari limitrofi, dando notizia del valore a base della negoziazione. Il bene verrà assegnato al proprietario del fondo limitrofo che avrà offerto il valore più alto.



### **Art. 14 Permuta**

Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta, mediante procedura negoziata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili, previo inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.

### **Art. 15 Pubblicità**

Sia nel caso di alienazione mediante il sistema dell'asta pubblica sia nel caso di alienazione a procedura negoziata previa gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Fatti salvi specifici obblighi di legge, il bando dovrà essere pubblicato per 30 gg all'Albo Pretorio on-line e nella sezione "Bandi di gara e contratti" della sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet comunale. E' sempre possibile adottare altre soluzioni, qualora il Comune lo ritenga opportuno, in funzione delle caratteristiche e del valore del bene d'alienare.

Nel caso di cessione di un terreno i proprietari confinanti potranno essere informati della volontà di alienare il terreno a mezzo PEC o raccomandata postale, senza che ciò significhi il riconoscimento di alcun diritto di prelazione a favore degli stessi. È possibile effettuare altre forme di pubblicità aggiuntiva non espressamente sopra indicate che il Responsabile del procedimento ritenga opportuno effettuare al fine del buon esito della procedura adottata. Le pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte in caso di asta pubblica o 15 giorni in tutti gli altri casi.

### **Art. 16 Competenze**

Per i beni immobili inseriti nel Piano delle alienazioni immobiliari e per i beni mobili sarà la Giunta comunale l'organo competente a deliberarne l'alienazione. Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del Dirigente/Responsabile del Settore/Servizio Patrimonio, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla procedura negoziata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo Dirigente/Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, è in ogni caso consentita la delega ad altro Dirigente/Responsabile di altro settore, previa richiesta di quest'ultimo.

Per lo svolgimento delle attività gli altri uffici dell'Amministrazione Comunale sono obbligati, ciascuno per le proprie competenze, a fornire la massima collaborazione e tutte le notizie e i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento di attività istruttorie in modo particolare quelle di carattere tecnico e urbanistico anche presso altri uffici pubblici.



In caso di urgenza ovvero in caso di difetto di personale il Responsabile del Servizio Patrimonio, previa determinazione, potrà incaricare tecnici esterni per la redazione di tipo di frazionamento o aggiornamento sia per il catasto Terreni sia per il catasto Fabbricati, per l'espletamento di pratiche catastali ed altre attività connesse o necessarie per la definizione del procedimento.

### **Art. 17 Garanzie e cauzione**

L'Ente assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara nel bando.

Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Cernusco s/N, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.

Il Servizio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

### **Art. 18 Riserva di aggiudicazione**

- L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

### **Art. 19 Stipulazione del contratto**

A seguito dell'aggiudicazione definitiva effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro i termini stabiliti dal bando o comunicato dall'Amministrazione.



La stipulazione dell'atto deve avvenire entro i 60 gg dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, pena nullità dell'atto stesso. Tale termine può essere prorogato una sola volta per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario. In questo caso l'aggiudicatario deve presentare una dichiarazione che attesti la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso.

Entro il termine indicato nel comma precedente l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale o con emissione di assegno circolare intestato all'Ente.

Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali (oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 lettera c) del Decreto Legislativo. n. 267/2000.

In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra, nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

#### **Art. 20 Beni mobili**

L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:

- tutti i beni mobili di proprietà comunale come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui l'Amministrazione intende disfarsi.

L'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente è affidata all'Ufficio Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

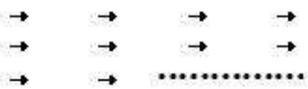
Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedura negoziata.

Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

È possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di valore di mercato.

I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.



## TITOLO II – CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE COMUNALE

### **Art. 21 Procedure per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio, in qualità di proprietario di beni immobili, può concedere a soggetti privati l'utilizzo di tali spazi/aree appartenenti al proprio patrimonio indisponibile purché vengano rispettati i principi di trasparenza, parità di trattamento, non discriminazione e venga effettuata adeguata pubblicità.

La procedura viene solitamente espletata attraverso la pubblicazione di un bando /avviso pubblicato sul sito internet comunale per almeno 15 gg e su altri strumenti di pubblicazione qualora il valore economico sia rilevante o il bene sia di particolare pregio a giudizio dell'Amministrazione.

La valutazione per l'affidamento della concessione può essere effettuata sia attraverso la valutazione economica, sia attraverso altri criteri rilevanti per la P.A.

La procedura può essere attivata anche su istanza di un soggetto interessato; in tal caso è necessario assicurare l'adeguata pubblicità al fine di valutare la manifestazione d'interesse da parte di qualsiasi altro soggetto interessato in modo da valutare in maniera correlata le istanze pervenute.

Non è possibile ricorrere alla procedura di cui al punto sopra quando le concessioni riguardano:

- concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere pubbliche, di pubblica utilità o destinate all'erogazione di pubblici servizi
- concessioni di beni per il mantenimento o la realizzazione di opere riguardanti i settori speciali (trasporti, energia ecc)
- concessioni per la realizzazione di ripristino o protezione ambientale
- concessioni finalizzate allo svolgimento di esercitazioni o manifestazioni di protezione civile o alla prevenzione dell'incolumità pubblica o alla salvaguardia ambientale.

Nei casi in cui si debba affidare un bene soggetto ad un uso contingentato a causa dell'utilizzo di risorse naturali limitate, devono sempre essere previste procedure di evidenza pubblica e la pubblicizzazione delle istanze finalizzate al confronto tra i concorrenti, oltre a prevedere una durata limitata del titolo concessorio, senza che venga avvantaggiato il concessionario uscente, fatte salve le procedure particolari e le deroghe previste ai successivi articoli (artt 22, 23, 24, 25, 26, 27) del presente regolamento

### **Art. 22 Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale**

In deroga a quanto disposto dall'art. 21, è possibile procedere all'affidamento in concessione attraverso la procedura negoziata con un unico soggetto nei seguenti casi:



- a) quando il soggetto privato abbia presentato istanza a fronte di concessioni di particolari tipologie di beni o a seguito di specifiche procedure conseguenti a normative di legge;
- b) a seguito dell'esperimento di una procedura di gara andata deserta;
- c) quando il canone dell'immobile da concedere sia di modesto valore e cioè minore o uguale a 5.000 €/annui
- d) quando il bene di cui viene richiesta concessione è intercluso all'interno di aree private la cui istanza pervenga da uno dei soggetti proprietari confinanti e ove il rilascio del titolo concessorio consenta la valorizzazione del bene intercluso;
- e) quando sussistano particolari motivi riconducibili a vincoli ambientali, paesaggistici, o vincoli di altra natura;
- f) quando ricorrano situazioni che evidenzino che la concessione del bene ad un soggetto privato risulti la più idonea a garantire maggiori vantaggi economici all'Ente rispetto all'esperimento di una procedura di gara, attraverso una specifica analisi di convenienza, purché ciò avvenga nel rispetto dei principi comunitari.

In applicazione del D.P.R. n. 296/2005 l'Ente può concedere un bene appartenente al proprio patrimonio indisponibile ad un soggetto privato attraverso procedura negoziata diretta o con negoziazione comparata quando:

- a) il canone complessivo per tutta la durata della concessione è inferiore a 40.000 €
- b) il bene sia affidato ad un soggetto già concessionario di un bene pertinenziale al bene che si vuole concedere o che sia confinante con quest'ultimo, purché la superficie totale del bene da affidare non sia superiore al 20% della superficie totale già concessa in precedenza.

### **Art. 23 Concessione a soggetti pubblici di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale**

Nei casi in cui la concessione di beni viene effettuata ad Enti Pubblici, Amministrazioni dello Stato, regionali ecc per lo scopo della concessione è finalizzata all'erogazione di servizi di pubblica utilità, indipendente dal valore del servizio erogato o nei casi di concessione a società e/o consorzi a partecipazione pubblica prevalente finalizzato all'erogazione di servizi pubblici o di pubblico interesse è possibile ricorrere all'affidamento attraverso una procedura negoziata con un unico soggetto o all'affidamento diretto.

L'utilizzo di quest'ultime modalità possono essere utilizzate anche nel caso in cui il ricorso a tali procedure sia previsto da accordi quadro, atti amministrativi generali, redatti ai sensi dell'art 15 della L. 241/1990.

Il ricorso all'affidamento diretto o alla procedura negoziata con un unico soggetto è consentita anche nei casi di affidamenti di servizi collegati e/o accessori e d'ampliamento di servizi di pubblica utilità o d'interesse generale ad aziende già concessionarie di un affidamento di servizi.

### **Art. 24 Concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale a soggetti senza fini di lucro (associazioni, fondazioni ecc)**



Il Comune di Cernusco sul Naviglio può affidare in concessione ad associazioni, fondazioni ed organismi senza fini di lucro (comprehensive delle imprese sociali, così come definite dal D. Lgs n. 112/2017 e le imprese appartenenti al Terzo Settore di cui al D. Lgs n.117/2017), beni appartenenti al patrimonio indisponibile purché vengano garantiti i principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, attraverso una procedura di evidenza pubblica che rispetti quanto stabilito all'art. 21 e quanto riportato qui di seguito.

L'avviso pubblico di cui sopra dovrà contenere modalità atte a verificare:

- a) la coerenza della proposta del concorrente con l'oggetto della concessione del concedente in ambito sociale o culturale
- b) l'effettivo svolgimento dell'attività, da parte del concorrente, coerente con quanto richiesto dalla stazione concedente;
- c) le coerenze dell'offerta presentata con le finalità istituzionali che l'Ente vuole conseguire o in ambito sociale o in ambito culturale, con l'eventuale considerazione di progettualità innovative, sempre attinenti all'oggetto della concessione
- d) Il possibile impatto dell'attuazione della proposta nell'ambito territoriale di pertinenza della proposta;
- e) Il possibile vantaggio che il Comune di Cernusco s/N o i suoi cittadini o i suoi utenti dei servizi socio- assistenziali e/o socio-sanitari e/o per la valorizzazione ambientale e/o culturale dei beni richiesti;

La procedura di concessione di un bene può essere attivata anche da un'istanza di parte inoltrata al protocollo dell'Ente da un organismo, fondazione, ente o società senza scopo di lucro che deve essere valutata secondo i criteri di cui alle modalità sopra descritte ed essere soggetta ad adeguata pubblicità con le forme di cui all'art. 15 in modo da consentire a chiunque fosse interessato di presentare proposte alternative od osservazioni, da valutare secondo procedure di confronto tra i possibili concorrenti.

#### **Art. 25 Concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale a soggetti senza fini di lucro (associazioni, fondazioni ecc) a canone agevolato o gratuito**

Nei casi di affidamento di concessioni ad associazioni o Enti senza scopi di lucro di cui al precedente art. 24, il Comune, nella persona del Dirigente del settore responsabile dell'affidamento, determina il canone concessorio da stabilirsi in base ai valori di mercato, ridotto, se ritenuto, tenendo conto quanto indicato al punto e) dell'art. 24 oppure più in generale della rilevanza sociale e/o l'impatto positivo sulla comunità locale.

La riduzione è effettuata proporzionalmente alla rilevanza del fine sociale o della pubblica utilità conseguita.

Il canone annuo nei casi sopra previsti non potrà essere inferiore al 10% e non superiore al 50% del canone di mercato determinato dall'Ente (dal dirigente del settore responsabile).



Per la determinazione del canone i criteri dovranno tener conto

- a Dell'ubicazione e dimensioni dell'immobile
- b Del suo stato manutentivo e dell'impegno economico necessario per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario
- c Della durata della concessione o locazione
- d Delle particolari iniziative legate alla promozione dell'immobile ove il concessionario si faccia carico di oneri aggiuntivi con finanziamenti propri.

Il canone agevolato è adeguato annualmente in misura corrispondente alle variazioni ISTAT secondo l'indice NIC come da delibera di Giunta C. n. 158 del 21/07/2020.

L'Amministrazione può concedere il bene anche gratuitamente nei casi sotto riportati:

- a Quando la concessione del bene ad un soggetto pubblico o privato consegue, in tutto o in parte, finalità istituzionali o risponde a esigenze ad esse correlate, e/o finalità socio – assistenziali, socio – sanitari o di valorizzazione di beni culturali o ambientali;
- b Quando la concessione riguarda associazioni, fondazioni o altri organismi senza scopo di lucro ricadenti nei casi di cui all'art. 24, che effettuino attività coordinate o complementari alle attività socio-assistenziali, socio-sanitarie o di valorizzazione dei beni culturali o che siano in grado di produrre effetti positivi per i servizi dell'Ente o per i suoi utenti, ove sussistano anche presupposti di redditività alternativa all'introito del canone.

Nei suddetti casi, nell'atto amministrativo di riferimento dovranno essere indicate le motivazioni, con adeguate dimostrazioni, delle ragioni che determinano il ricorso alla gratuità, l'individuazione dell'eventuale redditività indiretta garantita dalla concessione e la stima potenziale dei vantaggi che gli utenti e la Comunità stessa possano beneficiare.

### **Art. 26 Concessioni temporanee e occasionali**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio può stipulare anche atti di concessione temporanee ed occasionali di beni appartenenti al proprio patrimonio indisponibile;

La concessione temporanea è riferita ad un utilizzo per un periodo limitato nel tempo, che dovrà avere durata superiore a tre mesi a soggetti privati, avente natura fisica o giuridica, per espletare attività legate ad attività culturali, sociali, di formazione, ricreative, sportive, amatoriali oppure per convegni, congressi, mostre ed attività similari o per attività commerciali; è esclusa la locazione temporanea ai fini abitativi, regolamentata da specifica normativa di settore.

Concessioni per durate inferiori potranno essere disposte solo a seguito di adeguate forme di pubblicità, e, viste le inderogabili attività tecniche propedeutiche alla concessione, il Responsabile/Dirigente potrà diniegare la richiesta con provvedimento motivato quando la procedura si presenti come antieconomica.

La concessione del bene viene pubblicizzata di norma sul sito internet comunale mediante pubblicazione all'Albo pretorio sia nel caso d'iniziativa promosse dall'Ente, sia nel caso d'istanza di parte pervenuta al protocollo dell'Ente. E' possibile attivare ulteriori forme di pubblicità a discrezione del Dirigente competente.

Nel caso di concessione temporanea il Comune può stabilire l'applicazione di un canone:



- a Ridotto fino all'80% del valore di mercato nel caso in cui sia destinato a scopi sociali;
- b valore pari a 0 o completamente gratuito nel caso in cui la concessione consegua l'acquisizione di prestazioni e/o servizi senza oneri per l'Ente o vantaggi quantificabili.

Nel caso la concessione sia finalizzata alla realizzazione di un evento, la pubblicità è implicitamente autorizzata previa corresponsione delle relative imposte.

L'acquisizione di tutti i permessi, nulla osta e tutti gli atti necessari per l'attuazione della finalità dichiarata restano ad esclusivo carico del concessionario ed ogni rischio legato all'attivazione della suddetta attività legato all'immobile rimane a completo carico del concessionario. A tale scopo il concessionario si obbliga ad attivare opportuna polizza RCT/RCO che manlevi completamente il concedente.

Il Comune si riserva il diritto di revocare la concessione per motivi ascrivibili a pubblico interesse, senza che il concessionario possa eccepire o pretendere risarcimento alcuno.

### TITOLO III – ELEMENTI PER LA REGOLAZIONE DEI RAPPORTI TRA IL CONCEDENTE ED IL CONCESSIONARIO.

#### **Art. 27 Elementi generali**

La concessione di un bene patrimoniale indisponibile è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio segue le regole del diritto pubblico e quindi le regole sono predisposte unilateralmente dal Comune.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento senza che il concessionario abbia a prendere un indennizzo e senza necessità di congruo preavviso.

La concessione amministrativa è sempre temporanea ed onerosa, salvo i casi particolari di cui agli artt. 25-26 ed il canone è calcolato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del bene è normalmente posta in capo al concessionario, fatto salvo casi specifici da indicare nell'atto di concessione. Resta comunque in capo al Concedente il diritto di polizia, autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria in caso d'inadempienze, nonché ad ogni tutela giurisdizionale.

Nel caso il concessionario intenda subappaltare la concessione ad un subappaltatore è necessario richiedere preventiva autorizzazione all'Ente, pena la decadenza della concessione stessa.

#### **Art. 28 Atto di concessione/convenzione**

L'atto di concessione di norma deve contenere:

- a L'esatta individuazione catastale dei beni, le planimetrie dello stato di fatto
- b Gli obblighi del concessionario



- c Gli oneri e le modalità di utilizzo del bene concesso
- d Le indicazioni relative alla manutenzione
- e Il canone e le modalità di corresponsione del corrispettivo
- f La durata della concessione
- g Tutto quanto ritenuto rilevante al fine del rilascio della concessione o della convenzione

La mancata sottoscrizione del contratto entro 60 (sessanta) giorni solari e consecutivi, dalla data di efficacia dell'atto di approvazione, implica la decadenza automatica della concessione stessa, salvo motivate proroghe di tale termine.

Tutte le spese relative all'atto restano in capo al concessionario

### **Art. 29 Obblighi del concessionario**

Il concessionario a cui verrà aggiudicato il bene da parte del Concessionario avrà l'obbligo:

- a di sottoscrivere l'atto di concessione/convenzione;
- b di corrispondere il canone così come stabilito
- c di effettuare a proprie spese, se non diversamente disposto nell'atto stesso di concessione/convenzione le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione di cui al punto d;
- d obbligo di richiedere ed ottenere il preventivo nulla osta da parte dell'Ente ad effettuare le manutenzioni straordinarie previste, la ristrutturazione, il recupero, il restauro ecc per garantire la perfetta conduzione del bene;
- e l'obbligo al pagamento delle utenze e spese di gestione
- f l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi ed i propri prestatori di lavoro (RCT e RCO), incendi ed eventi imprevedibili;
- g obbligo della restituzione del bene in perfetto stato ed efficienza e comunque alle medesime condizioni cui è stato consegnato
- h divieto di sub concessione/convenzione a terzi, fatto salva preventiva autorizzazione rilasciata dal Comune di Cernusco sul Naviglio con proprio atto;
- i obbligo di corresponsione di una cauzione o di una fidejussione a garanzia degli adempimenti previsti;
- j l'obbligo di garantire che l'utilizzo avverrà in conformità alle norme di legge vigenti in materia di sicurezza, salubrità ecc.
- k obbligo di consentire eventuali accertamenti da parte del concessionario, per l'assolvimento degli obblighi contrattuali;
- l divieto di arrecare danni all'immobile concesso, alle parti comuni o pertinenziali

### **Art. 30 Garanzie**

Il Concessionario dovrà versare, prima della sottoscrizione della concessione, al Concedente la somma pari a 3 (tre) mensilità del canone pattuito a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni oppure polizza fidejussoria di pari importo, sottoscritta da soggetto abilitato a prestare garanzie agli Enti pubblici, in tal senso la bozza di tale garanzia dovrà essere sottoposta, prima della sua stipula e prima della sottoscrizione del presente atto, alla approvazione del Settore Gestione e controllo del patrimonio.



Nel caso di concessione a titolo parzialmente o totalmente gratuito il Concessionario dovrà comunque versare la polizza di cui sopra, per il cui ammontare ci si riferirà all'importo economico del bene contenuto nella stima, prima dell'applicazione delle riduzioni parziali o totali.

### **Art. 31 Durata**

La durata massima delle concessioni aventi ad oggetto beni patrimoniali indisponibili è di norma fissata in 9 (nove) anni, che decorrono dalla data di redazione del verbale di consegna dei locali. Nei casi specifici previsti da normative statali, regionali, da regolamenti specifici o nel caso in cui si renda necessario un periodo maggiore per garantire una corretta valorizzazione del bene in rapporto alla tipologia di utilizzo del bene stesso (ambientale, paesaggistico, culturale), è possibile stabilire un termine maggiore purché previsto da specifica norma di Legge o secondo quanto previsto dal presente articolo.

Non è consentito il rinnovo, allo scadere del termine concessorio la concessione si intenderà cessata di fatto e di diritto, senza necessità di comunicazione da parte del Concedente.

Allo scadere del termine del periodo concessorio, il Comune di Cernusco s/N valuterà se permangono le condizioni d'interesse pubblico per una nuova concessione, stabilendo al contempo le modalità normative, il canone e le procedure di affidamento.

Nel caso in cui il concessionario s'impegni ad effettuare delle opere di manutenzione straordinaria, la durata della convenzione o concessione potrà essere commisurata alle spese sostenute, garantendo il rientro del capitale investito ed il suo equilibrio economico – finanziario.

### **Art. 32 Determinazione del canone di concessione**

Il canone da corrispondere sarà commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per strutture analoghe a quelle oggetto della concessione, così come individuati dal servizio Patrimonio o dal settore che avrà in capo la procedura di affidamento, comunque nel rispetto di quanto indicato all'art. 32 comma 8 L. 724/1994 e ss.mm. ed ii, fatti salvi gli scopi sociali o di pubblica utilità di cui all'art. 25 di codesto regolamento.

Nel caso in cui il concessionario dovesse effettuare interventi straordinari a proprio carico, previa preventiva autorizzazione da parte dell'Ente, il canone dovrà essere calcolato tenendo conto della durata (di cui all'art. 32) e dell'equilibrio economico – finanziario.

Il canone viene adeguato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT NIC, di cui alla delibera di giunta comunale n°158 del 21/07/2020.

### **Art. 33 Decadenza della concessione**

Nei casi in cui si verificano una o più situazioni di seguito riportate, la concessione s'intende revocata e cioè:

- a nel caso di mancato pagamento dei canoni mensili per 3 scadenze consecutive, salvo cause di forza maggiore o motivate da cause imprevedibili;
- b utilizzo difforme da quanto autorizzato da contratto;
- c modifica dei locali o dell'immobile concesso senza previa autorizzazione scritta da parte dell'Ente concedente;
- d mancata sottoscrizione della convenzione/concessione di cui all'art. 29;



e affidamento mediante sub-concessione o sub-affidamento a soggetto, senza preventiva autorizzazione della PA.

In tutti i casi sopra descritti, il concessionario dovrà provvedere alla restituzione immediata dell'immobile libero da oggetti o persone e senza alcun indennizzo, fatta salva l'azione di richiesta di risarcimento danni da parte del Comune.

#### **Art. 34 Revoca della concessione**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio per sopraggiunti motivi d'interesse pubblico potrà revocare la concessione rilasciata al concessionario, senza che questo abbia nulla da pretendere e senza alcun compenso/risarcimento, fatto salvo il diritto di indennizzo dei canoni preventivamente corrisposti che il concessionario dovesse aver versato in anticipo. Tale importo non potrà comunque essere superiore a diciotto mensilità non indicizzate, fatta salva qualsiasi pattuizione scritta diversa che dovesse essere stata concordata tra le parti e riportata in convenzione.

#### **Art. 35 Diritto di recesso**

Il concessionario, salvo specifiche indicazioni riportate in convenzione, potrà recedere in qualunque momento dal contratto, previo preavviso motivato al Comune almeno 3 mesi prima della scadenza del recesso. In tal caso il concessionario non potrà avere nulla da pretendere in restituzione del corrispettivo versato nel periodo pregresso, a titolo di canone.

### TITOLO IV – PROCEDURE PER LA LOCAZIONE ED IL COMODATO D'USO DI BENI IMMOBILI

#### **Art. 36 Principi generali per la locazione di beni immobili a privati**

L'individuazione dei soggetti aventi titolo ad essere identificati quali affidatari di beni in locazione appartenenti al proprio patrimonio disponibile avverrà attraverso procedure da svolgersi nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione, imparzialità e proporzionalità. Alle procedure di cui sopra, dovrà prevedersi idonea pubblicità e diffusione e dovrà almeno essere pubblicato apposito avviso all'Albo Pretorio comunale.

#### **Art. 37 Tipologie di contratti di locazione utilizzabili e comodato d'uso**

Dai contratti previsti e regolamentati dal presente regolamento sono esclusi i contratti di locazione ai fini abitativi.

Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad un uso diverso dalla locazione abitativa, i contratti di locazione avranno di norma durata minima pari ad anni 6 (sei) più 6 (sei) di rinnovo, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978 (disciplina delle locazioni d'immobili urbani) o 9 (nove) più 9 (nove) nei casi previsti dal comma 3 art. 27 della L. 392/1978, con le eccezioni riportate all'art. 29 della medesima legge (salvo sue modifiche ed integrazioni).



Città di  
**CERNUSCO**  
**SUL NAVIGLIO**  
Provincia di Milano

Palazzo Comunale - Via Tizzoni, 2  
Telefono: 02.92.781  
Fax: 02.92.78.235  
C.A.P.: 20063  
Codice Fiscale e Partita Iva: 01217430154

Per alcune tipologie particolari di contratti di locazione, quali i posti auto ed i box, i magazzini ed i depositi, il Comune di Cernusco può stipulare i contratti per la durata massima di 4 anni (quattro), con la possibilità di rinnovo (artt. 1571 e ss. Del Codice civile).

Il Comune può concedere beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile in comodato d'uso ai sensi dell'art. 1803 del codice civile. La sua gestione dovrà avvenire ai sensi degli artt. da 1803 a 1809 e da 1811-a 1812 del codice civile.

### **Art. 38 Determinazione del canone**

La determinazione del canone di cui sopra dovrà sempre fare riferimento ai canoni di libero mercato che tengano conto dei parametri di redditività del bene in rapporto alla destinazione d'uso: commerciale, produttiva agricola o altri usi eccetto la destinazione residenziale, salvo criteri specifici o eventuali parametri aggiuntivi stabiliti allo scopo ed indicati nel contratto.

I canoni previsti non comprendono le spese accessorie e condominiali ai sensi della L. 392/1978.

### **Art. 39 Stipula del contratto e deposito cauzionale**

Il contratto tra le parti interessate dovrà avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione; il mancato riscontro, la mancata presentazione per la stipula o la non corresponsione del deposito cauzionale di cui al successivo articolo, comporta la decadenza automatica dall'assegnazione.

Prima della sottoscrizione del contratto l'assegnatario dovrà versare un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità ovvero alla presentazione di idonea fidejussione bancaria " a prima richiesta" di pari importo, da consegnarsi contestualmente alla stipula dell'atto.

### **Art. 40 Norme transitorie**

Il presente regolamento sostituisce il precedente regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili approvato con delibera C.C. n. 20 del 13/05/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Cernusco s/N a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle norme nazionali e regionali di riferimento.