



CITTA' DI RAGUSA

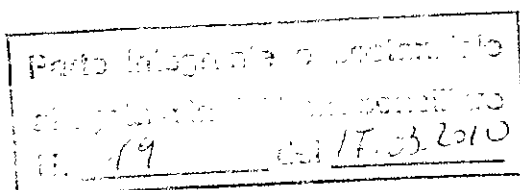


SETTORE V

Gestione affari patrimoniali, consulenza appalti,
gare e aste, contratti

Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa

(testo emendato, approvato con deliberazione consiliare n.
19 del 17/03/2010)



SETTORE V



Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa	0
TITOLO I	3
Principi Generali	3
Art. 1 - Finalità.....	3
Art. 2 - Applicazione normativa	3
Art. 3 - Oggetto della disciplina	3
TITOLO II	4
PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE	4
Art. 4 - Oggetto della vendita	4
Art. 5 - Stima.....	5
Art. 6 - Deliberazione di alienazione	5
Art. 7 - Procedura di scelta del contraente.....	6
Art. 8 - Asta pubblica.....	6
Art. 9 - Trattativa privata	8
Art. 10 - Trattativa diretta con unico contraente	9
Art. 11 - Cauzione esclusioni e vincoli	9
Art. 12 - Stipulazione del contratto.....	10
Art. 13 - Trasferimento di beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici.....	11
Art. 14 - Controversie pendenti	11
Art. 15 - Acquisto tramite società di locazione finanziaria	11
TITOLO III	13
ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO	13
Art. 16 – Premessa e finalità.....	13
Art. 17 - Immobili oggetto di assegnazione	14
Art. 18 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni	14
Art. 19 - Modalità di assegnazione.....	15
Art. 20 - Durata dell'assegnazione	16
Art. 21 - Stipula del contratto	16
Art. 22 - Consegna e rilascio dell'immobile	16
Art. 23 - Obblighi a carico dell'assegnatario.....	17
Art. 24 - Oneri di manutenzione	17



Art. 25 - Trasformazione degli immobili assegnati	18
Art. 26 - Responsabilità degli assegnatari.....	18
Art. 27 - Vigilanza e controllo	18
Art. 28 - Causa di cessazione del contratto	19
Art. 29 - Cauzione	19
Art. 30 - Canoni.....	20
Art. 31 - Assegnazione di beni a titolo gratuito e a canone agevolato.....	20
Art. 32 - Deroghe	21
Art. 33 - Controversie.....	21
Art. 34 - Decorrenza e norme transitorie.....	21
Note.....	22



TITOLO I

Principi Generali

Art. 1 - Finalità

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Ragusa in attuazione di quanto disposto dall'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127¹.
2. A tal fine il presente regolamento intende fornire criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Ragusa, e intende altresì individuare le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.
3. Vengono altresì disciplinati i più frequenti atti di disposizione che costituiscono diritti di terzi su beni patrimoniali del Comune, quali affitti, locazioni e comodati, ivi comprese forme agevolate assunte ai sensi dell'art. 12 della Legge 241/90².

Art. 2 - Applicazione normativa

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile, di cui al precedente art. 1, è adottata anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, come previsto dall'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, per cui l'Ente può dar corso ad alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile secondo la disciplina privatistica, ed in conformità a quanto dettato dal presente regolamento.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico ed alle norme in materia di compravendita e costituzione di diritti reali contenute nel codice civile.

Art. 3 - Oggetto della disciplina

1. La disciplina del presente regolamento è applicabile, successivamente alla sua entrata in vigore, a tutte le alienazioni e agli atti di disposizione di cui al Titolo III relativi al patrimonio immobiliare disponibile del Comune.
2. Sono esclusi dal presente regolamento i beni facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile.



3. Fatta salva l'attivazione delle procedure di valorizzazione e alienazione previste dai commi 6, 8 e 9 dell'art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112³, le disposizioni del presente atto si applicano anche agli immobili compresi negli elenchi di cui al comma 1 del medesimo articolo.
4. Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per i quali rimane ferma la disciplina di cui alla legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Restano ferme altresì le procedure di alienazione previste dalle leggi in materia di lavori pubblici in materia di project financing e di pagamento delle opere pubbliche con beni immobili.

TITOLO II

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Le statuizioni di cui al Titolo II del presente regolamento si riferiscono all'alienazione di beni immobili o alla cessione di diritti reali su beni immobili di proprietà del Comune.

Art. 4 - Oggetto della vendita

1. Possono essere oggetto di vendita i beni patrimoniali disponibili.
2. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere alienati qualora non risultino più in possesso delle caratteristiche che li contraddistinguono come tali ed entrino così a far parte del patrimonio disponibile del Comune, attenendosi alle procedure di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112.
3. La deliberazione di alienazione comporta anche la sdemanializzazione o declassificazione del bene così come individuato al comma 2°, che entra così a far parte del patrimonio disponibile del Comune.
4. Nello specifico è consentita la alienazione dei beni:
 - a. del patrimonio indisponibile, quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - b. dei beni del demanio comunale, quando sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione.
5. La proposta dei beni suscettibili di alienazione avviene con provvedimento deliberativo della Giunta Comunale, nell'ambito degli indirizzi di governo dell'Ente, sulla base dei seguenti criteri:
 - a. beni per cui sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo degli stessi;
 - b. beni per i quali non sia possibile ravvisare un uso proficuo o che richiedano una gestione particolarmente onerosa.



6. Per l'alienazione dei beni appartenenti al Demanio artistico storico ed architettonico rimane ferma l'esigenza di ottenere l'autorizzazione di cui al capo IV sez. I del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42⁴.

Art. 5 - Stima

1. Per ciascun bene immobile da alienare è stabilito un valore sommario di stima che costituisce il prezzo di riferimento per la vendita e che corrisponde al valore venale di mercato o al valore di stima più idoneo alla tipologia del bene, nel contesto della ricerca della maggiore redditività per l'Ente.
2. Conseguentemente all'effettuazione di tale stima, l'immobile sarà classificato in una delle seguenti categorie:
 - Categoria A: stima sommaria uguale o maggiore di € 300.000,00 (trecentomila)
 - Categoria B: stima sommaria superiore a € 50.000,00 e inferiore a € 300.000,00
 - Categoria C: stima sommaria uguale o inferiore a € 50.000,00 (cinquantamila)
3. Il valore di stima è determinato mediante una perizia dettagliata che, a seconda che il bene ricada nella categoria A ovvero nelle altre due, sarà eseguita, rispettivamente, da una terna di tecnici comunali, o da un solo tecnico. In entrambi i casi i tecnici saranno designati da uno dei dirigenti dei settori tecnici, e nominati dal dirigente del settore Gestione Affari Patrimoniali.
4. E' ammesso l'affidamento di incarico della perizia di stima a tecnici esterni, qualora le condizioni organizzative dell'Ente sconsiglino l'impiego di personale interno. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili, nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa.

Art. 6 - Deliberazione di alienazione

1. Ancorché l'immobile sia incluso nell'elenco approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, la formale decisione di ogni vendita immobiliare è assunta con deliberazione della Giunta Municipale.
2. La deliberazione è costituita da un elenco contenente l'indicazione dei beni immobili di proprietà Comunale oggetto di alienazione, con la relativa ubicazione, identificazione catastale e valore di stima predisposto dagli uffici competenti.
3. Successivamente alla deliberazione di dismissione immobiliare, il procedimento di vendita proseguirà mediante l'assunzione di determinazioni dirigenziali predisposte dai settori consegnatari del singolo immobile e perfezionato dal Settore Gestione Affari Patrimoniali ai sensi dei successivi articoli.



Art. 7 - Procedura di scelta del contraente

1. In relazione al lavoro e/o alle caratteristiche del bene, le procedure di scelta del contraente sono:

- asta pubblica
- trattativa privata
- trattativa diretta con unico contraente

Art. 8 - Asta pubblica

1. Si procede all'alienazione mediante asta pubblica quando, per le caratteristiche del bene in riferimento al mercato, si presuppone un vasto interesse e comunque quando il valore di stima è pari o superiore a € 100.000,00.
2. Parimenti si procede ad alienazione mediante asta pubblica se trattasi di un insieme di beni, contigui o meno, anche se singolarmente di valore inferiore a € 100.000,00.
3. L'asta pubblica è preceduta da bando da pubblicarsi sul sito internet del Comune di Ragusa per un periodo non inferiore a 30 giorni. Della pubblicazione viene data comunicazione a mezzo di quotidiano a rilevanza almeno regionale e, se ritenuto opportuno, anche a mezzo stampa o siti specializzati in compravendite immobiliari.
4. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
 - descrizione del bene e dati catastali
 - ubicazione
 - prezzo a base d'asta
 - i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo
 - stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.
 - tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte
 - il responsabile del procedimento
5. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando sul sito internet dell'Ente.
6. La gara, secondo quanto previsto dalla lettera c) dell'art. 73 R.D. 23 maggio 1924 n. 827⁵, si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.



7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nell'avviso d'asta, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.
8. Le operazioni di gara vengono svolte da una commissione, costituita dal dirigente del settore Gestione Affari Patrimoniali, da due funzionari e un altro dipendente svolgente le funzioni di segretario.
9. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente, anche in presenza di una sola offerta.
- 9 bis. Qualora tra gli offerenti partecipino uno o più ditte proprietarie di immobili confinanti, queste, a parità di offerta più alta, hanno il diritto di essere preferite agli altri. Nel caso in cui le ditte confinanti siano più di una, l'aggiudicataria sarà individuata mediante estrazione a sorte. Della qualità di confinante dovrà essere data notizia nell'offerta. In mancanza di tale segnalazione il diritto di prelazione di cui al presente comma non potrà essere reclamato né fatto valere successivamente
10. Al primo incanto non si accettano offerte pari al prezzo base d'asta; le offerte devono essere maggiorate di una quota pari al 5%, o suoi multipli, del prezzo base d'asta.
11. Al secondo incanto non si accettano offerte pari al prezzo base d'asta; le offerte devono essere maggiorate di una quota pari al 3%, o suoi multipli, del prezzo a base d'asta.
12. Nel caso in cui si siano verificate diserzioni al 1° e al 2° incanto, si procede alla alienazione a trattativa privata entro i limiti del prezzo di stima determinato ai sensi del comma 3 del precedente art. 5
13. Nel caso in cui il prezzo più elevato sia offerto da una pluralità di concorrenti, e questi siano tutti presenti, nella medesima seduta si procederà ad una licitazione privata fra gli stessi, assumendo a base d'asta il prezzo raggiunto nella precedente fase, mediante offerte segrete senza vincolo di percentuale d'aumento.
14. Colui che, nei termini stabiliti dal presidente della commissione, presenterà la migliore offerta risulterà vincitore.
15. Nel caso in cui i concorrenti che hanno fatto l'offerta più alta non siano tutti presenti, si fisserà una nuova data per la licitazione, da tenersi non prima che siano trascorsi sette giorni dalla data di svolgimento della seduta.
16. Nel caso in cui, invece, tutti gli offerenti siano presenti e non intendano presentare offerte migliorative, ovvero nel caso in cui la fase di licitazione si concluda nuovamente con offerte di equivalente valore, si procederà a sorteggiare il nominativo al quale aggiudicare l'immobile.
17. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.
18. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nei modi sopra indicati⁶.



19. L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria comunale, entro 10 giorni dalla gara, di un acconto sul prezzo di aggiudicazione pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.
20. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio trascorso il termine di cui sopra si può procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.
21. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.
22. Dell'esito della gara sarà data informazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Ragusa⁷.
23. Il verbale di gara e la dichiarazione di aggiudicazione definitiva saranno oggetto di approvazione mediante determinazione del dirigente del Settore V - Gestione Affari Patrimoniali.

Art. 9 - Trattativa privata

1. Si può procedere a mezzo di trattativa privata:
 - a. quando il valore del bene o dei beni posti in vendita è inferiore a € 100.000,00.
 - b. per gli immobili che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso e la superficie sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe e comunque non superiore a € 150.000,00.
 - c. in caso di diserzione degli incanti, mantenendo lo stesso prezzo a base di gara
2. La procedura di trattativa privata avviene attraverso una gara ufficiosa, preceduta da bando, pubblicato secondo le modalità del seguente comma, e da invito a presentare offerta.
3. Nel caso di bando vale quanto disciplinato dall'art. 8 comma 2 per il bando relativo ad asta pubblica, con riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.
4. L'invito viene rivolto a tutti i potenziali interessati e a tutti i soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene. In caso di reliquati stradali per potenziali interessati si intendono tutti i proprietari confinanti e vicini.
5. L'elenco dei soggetti invitati alla trattativa privata come pure il contenuto dell'invito vengono a priori approvati mediante determinazione del dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali.
6. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita, che possono essere analoghe a quelle previste all'art. 8 relativamente agli incanti.
7. Le offerte sono segrete e lo spoglio delle stesse avviene in seduta riservata da parte di una commissione costituita come all'art. 8 comma 7, che redige e sottoscrive un



processo verbale, che verrà approvato con successiva determinazione del dirigente del Settore V – Gestione Affari Patrimoniali.

8. La migliore offerta, in aumento rispetto al prezzo di stima, risulterà vincitrice, nel rispetto, comunque, di quanto previsto dal comma 9 bis dell'art. 8

Art. 10 - Trattativa diretta con unico contraente

1. Si procede mediante una trattativa privata diretta con singolo potenziale contraente nei seguenti casi:
 - a. per alienazioni in favore di enti e organismi pubblici senza formalità e per qualunque importo
 - b. per importi inferiori ad € 50.000, in caso di riscontrata insussistenza di una molteplicità di interessati e previa informazione resa attraverso il sito internet dell'Ente.
 - c. in caso di permuta del bene con altro bene di un soggetto privato o pubblico, per oggettivo interesse del Comune di Ragusa e previa verifica di congruità del valore del bene oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione, fatto salvo conguaglio.
2. Possono, altresì, essere conclusi mediante trattativa diretta i contratti di alienazione (in diritto di proprietà) di aree di qualunque valore precedentemente concesse in diritto di superficie, a favore dei soggetti titolari del medesimo diritto.
3. Ove non si perfezionasse la vendita in capo al titolare del diritto di superficie, si potrà procedere all'alienazione dello stesso diritto mediante procedura ad evidenza pubblica nei confronti dei richiedenti muniti di appositi requisiti individuati nel bando.
4. Ai soggetti di cui al precedente comma 2 e a coloro i quali occupano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita verificandosi le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 4, sarà offerto il bene al prezzo fissato seguendo le procedure di cui all'art. 5 comma 3 del presente regolamento, maggiorato del 10%.

Art. 11 - Cauzione esclusioni e vincoli

1. La partecipazione alle procedure di alienazione previste agli artt. 8, 9, 10 è condizionata alla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore del bene posto a base di gara da prestarsi, alternativamente, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Ragusa, fideiussione bancaria o assicurativa da pagarsi a prima richiesta, assegno circolare, versamento in numerario presso la Tesoreria Comunale.
2. La partecipazione alle procedure di alienazione previste dall'art. 10, comma 4, è consentita esclusivamente ai soggetti in possesso di un valido titolo di occupazione, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori. Tali requisiti dovranno essere posseduti fino al momento del rogito dell'atto d'acquisto.
3. Non sono ammessi a contrattare con il Comune di Ragusa:



- a. coloro nei cui confronti è stata emessa condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.c. per qualsiasi reato grave in danno dello Stato o della Comunità
 - b. coloro che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale
 - c. coloro che sono stati protestati per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del bando e dell'invito.
 - d. coloro che hanno commesso violazioni definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana
 - e. coloro che si trovano in una delle cause ostative di cui all'art. 10 della Legge 31/05/1965 n. 575
 - f. coloro che, per avere un rapporto di locazione in corso o risolto con il Comune di Ragusa, si trovino nei confronti della stessa in condizioni di morosità nel pagamento del canone e/o delle spese condominiali.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per chi le formula, mentre il Comune di Ragusa risulterà vincolato solo con la determinazione a contrattare previa verifica dell'insussistenza delle cause ostative di cui al presente articolo.

Art. 12 - Stipulazione del contratto

1. Con comunicazione di accettazione dell'offerta, il Comune di Ragusa invita l'acquirente a scegliere un notaio di fiducia per la stipula del contratto di compravendita, assegnando un termine di decadenza, non superiore a centottanta giorni, trascorso il quale si applicherà la sanzione di cui al successivo comma 7.
2. Il termine di sei mesi fissato per la stipulazione del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta, e per non più di tre mesi, qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause dimostrabili come indipendenti dalla volontà del soggetto.
3. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente, tranne in caso di permuta in cui gravano pro quota sui contraenti.
4. La firma del contratto compete al dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali.
5. Il prezzo deve essere corrisposto secondo le modalità indicate nel bando o nell'invito, nell'ambito delle seguenti linee guida:
 - a. almeno tre giorni prima della stipula del contratto di compravendita dietro rilascio di quietanza da parte del dirigente competente
 - b. solo se l'acquirente è un ente o un organismo pubblico, con una dilazione temporale massima di due anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo al rogito del 30% del prezzo.



- c. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia. In tal caso viene stipulato contratto con patto di riservato dominio ai sensi dell'art. 1523 e ss.c.c. sino a pagamento dell'ultima rata del prezzo.
6. La cauzione provvisoria dei concorrenti non aggiudicatari viene svincolata entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara.
7. La cauzione provvisoria del concorrente aggiudicatario, anche provvisorio, viene trattenuta e funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla compravendita.

Art. 13 - Trasferimento di beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici

1. E' facoltà del Comune di Ragusa ricorrere all'applicazione dell'art. 53 comma 6 D.lgs. 163/06, previo inserimento dell'operazione nel Programma dei lavori pubblici o nell'Elenco annuale delle opere secondo le disposizioni della legge sui lavori pubblici.

Art. 14 - Controversie pendenti

1. In caso di alienazione di beni immobili che siano oggetto di controversia, pendente tra il soggetto intenzionato ad acquistare l'immobile e l'Amministrazione Comunale, la stipulazione del contratto di compravendita implica e comporta l'abbandono della vertenza e la rinuncia a qualsiasi azione ad essa connessa, in virtù della stipula del contratto.
2. La sussistenza di controversie pendenti con l'Amministrazione relative al bene immobile posto in vendita, salvo esplicita deroga concessa con atto motivato del Comune, comporta la perdita del diritto di opzione sul bene medesimo di cui al penultimo comma del precedente art. 10.

Art. 15 - Acquisto tramite società di locazione finanziaria

1. Per l'acquisto dei beni immobili comunali di cui al presente Regolamento è consentito il ricorso a società finanziaria, debitamente autorizzata all'esercizio dell'attività, previa stipula di apposito contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing). In tal caso:
 - a) gli interessati all'acquisto dovranno indicare, pena l'esclusione dalla gara, contestualmente alla presentazione dell'offerta, sia a seguito di pubblicazione di bando (per la fattispecie di cui agli articoli 2 e 5) che a seguito di trattativa privata, la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;
 - b) l'aggiudicatario, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, inviata dall'Amministrazione comunale tramite raccomandata AR, circa l'avvenuta approvazione del verbale di gara, dovrà comunicare la ragione sociale della Società di leasing di cui intende avvalersi;
 - c) lo stesso aggiudicatario dovrà sottoporre all'Amministrazione comunale per l'approvazione, prima del perfezionamento del contratto di locazione finanziaria, il contratto medesimo, che dovrà contenere specifiche clausole a garanzia del rispetto, da parte della società di leasing e dell'aggiudicatario medesimo, per



quanto rispettivamente di competenza, delle condizioni e degli obblighi stabiliti dal presente Regolamento ed eventualmente dal bando di gara, nonché l'espressa dichiarazione che l'effettivo utilizzatore dell'area rimane l'aggiudicatario stesso.

2. L'inosservanza di quanto prescritto dalle precedenti lettere b) e c) comporterà l'immediata decadenza dell'aggiudicazione.
3. Copia autentica del contratto di leasing stipulato dall'aggiudicatario con la società finanziaria dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale per essere allegata al contratto di compravendita.
4. Alla stipula del suddetto contratto di compravendita, la società di leasing dovrà provvedere a pagare al Comune l'intero prezzo di acquisto dell'immobile per conto dell'aggiudicatario, al quale, successivamente alla conclusione dell'atto, sarà restituita la somma versata a titolo di deposito al momento della presentazione dell'offerta.
5. Ove l'utilizzatore non ottemperi agli obblighi assunti contrattualmente verso la società di leasing, quest'ultima potrà disporre, a tutti gli effetti, del bene immobile acquisito, con l'obbligo di mantenerne la destinazione prevista dal vigente Piano regolatore generale.



TITOLO III

ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO

Art. 16 – Premessa e finalità

1. Il Comune di Ragusa è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

- a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile.

Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finchè permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

- c) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

2. Il Comune di Ragusa può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....).
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette dovranno risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali, di cui al successivo articolo, che saranno predisposti dalla Amministrazione Comunale.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
5. Con il titolo III del presente documento, Il Comune di Ragusa intende definire la cornice regolamentare per ottimizzare la gestione del proprio patrimonio immobiliare e la sua



redditività, individuando i criteri e le modalità con le quali gli immobili disponibili possono essere concessi in uso alla cittadinanza.

Art. 17 - Immobili oggetto di assegnazione

1. Gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Ragusa e oggetto di eventuali assegnazioni sono costituiti dalle seguenti tipologie:
 - a) fabbricati e/o porzioni indipendenti di esse
 - b) terreni o reliquati.
2. E' facoltà del Comune di Ragusa entro il 31 maggio di ogni anno provvedere ad approvare, mediante deliberazione di Giunta municipale su proposta del dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali, un elenco di immobili disponibili per l'assegnazione a terzi al fine di massimizzare la redditività secondo i criteri stabiliti all'art. 31.
3. L'elenco di cui al comma 2 deve essere corredato dei relativi estratti planimetrici e deve riportare, per ciascun immobile, le seguenti informazioni:
 - a) localizzazione
 - b) identificativi catastali
 - c) destinazione d'uso
 - d) canone di locazione.
4. A seguito dell'approvazione del suddetto elenco, il dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali ne dispone la pubblicazione sul sito internet dell'Ente e provvede a dare adeguata pubblicità attraverso i mezzi di informazione ritenuti più idonei.
5. I beni assegnati sono da destinare all'uso previsto e indicato nell'elenco di cui al comma 2, alle condizioni contenute nel presente regolamento e stabilite dai singoli contratti.
6. Eventuali richieste di uso diverso saranno valutate dal dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali, privilegiando destinazioni d'uso finalizzate ad un maggior introito per il Comune di Ragusa e pertanto da attuarsi attraverso rettifiche in aumento dei canoni contrattuali già in essere.

Art. 18 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
 - a) Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
 - b) Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
 - c) Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali comunali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.



3. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- b) la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 19 - Modalità di assegnazione

1. L'assegnazione degli immobili di cui all'art. 17 è subordinata all'espletamento di procedura ad evidenza pubblica, che, in mancanza della deliberazione di GM di cui al comma 2 dell'art. 17, può essere avviata anche a seguito di istanza di parte volta ad ottenere l'assegnazione di un bene.
2. Nel bando di cui all'art. 17 comma 4 vengono indicati i requisiti per concorrere all'assegnazione e i criteri per la formulazione della graduatoria, nonché le modalità per partecipare alla selezione.
3. Le operazioni di selezione vengono espletate da una commissione appositamente nominata, composta da un presidente, due esperti ed un segretario, che redigono un verbale e formulano la graduatoria.
4. La graduatoria è approvata con determinazione del dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali e pubblicata sul sito internet del Comune di Ragusa e attraverso gli stessi mezzi di informazione utilizzati per pubblicizzare l'elenco.
5. Tutti i soggetti interessati, siano essi privati, Enti o Associazioni, devono presentare domanda di assegnazione alla struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali entro il 31 luglio di ogni anno.
6. Le domande, redatte in carta semplice, devono essere corredate dalla seguente documentazione:
 - a) dati anagrafici, recapito, codice fiscale e funzione rappresentativa del richiedente
 - b) tutti i requisiti e le informazioni richiesti di volta in volta dal bando
 - c) copia dell'atto costitutivo se trattasi di società o associazioni/fondazioni
 - d) copia dello statuto sociale se trattasi di persone giuridiche
 - e) a pena di esclusione, dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/00 di assenza di una delle seguenti cause di esclusione a carico del richiedente e dei propri familiari conviventi, se trattasi di persona fisica, del rappresentante legale e degli amministratori se trattasi di persona giuridica:
 - i) emissione di condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell' art. 444 c.p.c. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari. Nel caso in cui, invece, si versi in alcuna delle due circostanze, occorre indicare le condanne subite e le fattispecie di reato che le hanno originate, al fine di consentire alla commissione di valutarne la natura
 - ii) stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la



dichiarazione di una di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale

- iii) protesto per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del bando o dell'invito
- iv) stato di interdizione giudiziale o legale
- v) non essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana
- vi) responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una pubblica amministrazione
- vii) cause ostative di cui all'art. 10 della Legge 31/05/1965 n. 575
- viii) morosità nei confronti del Comune di Ragusa nel pagamento del canone e/o delle spese condominiali in caso di pregresso rapporto locativo con la stessa

Art. 20 - Durata dell'assegnazione

1. Salvo quanto disposto da leggi speciali che regolano determinate tipologie di usi locativi, l'assegnazione in uso mediante contratto di locazione decorre dalla data concordata tra le parti, comunque non successiva a tre mesi dalla comunicazione di assegnazione, con durata non superiore ad anni sei.
2. L'assegnazione in uso di beni a titolo gratuito o a canone agevolato, prevista all'art. 31 del presente Regolamento, decorre dalla data concordata tra le parti, comunque non successiva a tre mesi dalla comunicazione di assegnazione, con durata non superiore ad anni quattro.
3. I suddetti contratti non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica intermedia durante la vigenza degli stessi, e previa una verifica finale del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione.

Art. 21 - Stipula del contratto

1. Il dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali provvede ad informare i soggetti risultati assegnatari, a richiedere formalmente la documentazione necessaria e a convocarli per la stipula del contratto.
2. Qualora la documentazione non venga presentata, o in caso di mancata presentazione dell'assegnatario per due volte consecutive su formale convocazione senza giustificati motivi, il dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali può procedere alla convocazione, ai fini della stipula del contratto, del soggetto immediatamente successivo in graduatoria.

Art. 22 - Consegna e rilascio dell'immobile

1. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipula del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio alla presenza di un tecnico comunale. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'immobile dovranno essere presentate



per iscritto all'atto del sopralluogo e, in mancanza di rilievi, l'immobile si riterrà consegnato nelle dovute condizioni.

2. La consegna ed il rilascio dell'immobile devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.
3. Alla scadenza naturale o anticipata dell'assegnazione deve avvenire l'atto di riconsegna del bene immobile, libero da cose e persone, da parte dell'assegnatario. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e conservazione, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna, di tutti i beni concessi.
4. Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata, l'immobile deve essere riconsegnato in buono stato d'uso e manutentivo. Ogni danno accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento.
5. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo, fermo restando il regolare sostenimento degli oneri di cui all'art. 24 comma 2.

Art. 23 - Obblighi a carico dell'assegnatario

1. Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto d'uso dell'immobile, fatto salvo quanto disposto da leggi speciali.
2. Sono inoltre a carico dell'assegnatario:
 - a) la sorveglianza, la pulizia e la custodia dell'immobile
 - b) le eventuali spese condominiali dovute
 - c) ogni imposta e tassa, compresa quella relativa allo smaltimento dei rifiuti.
 - d) L'assegnatario è titolare dei contratti per tutte le utenze energetiche e telefoniche, di cui assume per intero ogni onere, amministrativo e di esercizio.
 - e) Nelle more delle modificazione ed adeguamenti degli impianti relativi alle utenze, di cui al punto precedente, per ottenere la completa autonomia o verificandosi una eccessiva onerosità delle operazioni a ciò finalizzate, verrà convenuta ove necessario, mediante piano di riparto del dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali, la suddivisione delle spese tra i diversi utenti sulla base del criterio dei metri quadri occupati.

Art. 24 - Oneri di manutenzione

1. Gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile sono a carico dell'assegnatario che deve eseguirle tempestivamente. Nel caso in cui questi non provveda, il Comune di Ragusa si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi all'assegnatario ed addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati anche a terzi.
2. In particolare sono a carico dell'assegnatario:
 - a) le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati per cattivo uso o negligenza, all'immobile ed alle sue pertinenze



- b) tutte le riparazioni di piccola manutenzione ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., dipendenti dal deterioramento prodotto dal normale uso.
3. Il Comune di Ragusa può effettuare interventi di manutenzione straordinaria all'immobile, interna ed esterna, senza che l'assegnatario possa fare opposizione né richiedere compensi o indennizzi di sorta.

Art. 25 - Trasformazione degli immobili assegnati

1. Qualsiasi opera che comporti modifica all'immobile assegnato in uso dovrà essere preventivamente autorizzata dal dirigente della struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali, previo nulla osta del dirigente del competente settore tecnico..
2. Sono altresì soggetti alla preventiva autorizzazione comunale eventuali movimenti di terra dei terreni assegnati e il taglio delle specie arbustive e arboree ivi presenti, salvo operazioni di conduzione ordinaria.
3. Gli interventi autorizzati di cui ai commi precedenti sono a carico dell'assegnatario, che nulla potrà pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute.
4. Ogni modificazione edilizia e impiantistica, o che alteri la destinazione d'uso dell'immobile deve comunque essere autorizzata dal Comune di Ragusa ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
5. 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. 26 - Responsabilità degli assegnatari

1. L'assegnatario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi dell'intero assegnato, tramite specifica polizza assicurativa stipulata ai sensi del comma 3 del presente articolo.
2. L'assegnatario solleva inoltre il Comune di Ragusa da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività svolte.
3. Salvo per quanto attiene l'uso abitativo, a garanzia delle obbligazioni di cui ai precedenti commi l'assegnatario è tenuto a stipulare adeguate polizze assicurative presso una compagnia di assicurazione iscritta all'albo nazionale (ANIA) contro i danni causati alle strutture, per responsabilità civile e a copertura del rischio di terzi utilizzatori o spettatori per un massimale stabilito tenendo conto del valore della struttura.
4. Una copia della polizza dovrà essere consegnata alla struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali.

Art. 27 - Vigilanza e controllo

1. Nell'ambito dei poteri di controllo esercitati dal Comune di Ragusa il personale comunale, previa comunicazione anche verbale, potrà accedere all'immobile assegnato, al fine di verificare il rispetto di quanto prestabilito in sede di contratto.



2. La vigilanza ed il controllo non implicano in alcun modo la responsabilità del Comune di Ragusa nell'uso dell'immobile, che ricadrà sempre ed esclusivamente sugli assegnatari in uso.

Art. 28 - Causa di cessazione del contratto

1. Sono cause di cessazione del contratto le seguenti fattispecie:
 - a) scadenza del termine ultimo, senza che sia intervenuto rinnovo
 - b) scioglimento del soggetto assegnatario, se trattasi di persona giuridica
 - c) recesso unilaterale del Comune per motivi di pubblico interesse, ordine pubblico o a seguito di eventi naturali calamitosi
 - d) recesso del locatario per giusta causa, ove consentito
 - e) risoluzione per inadempimento del conduttore, con rivalsa sulla cauzione, nei seguenti casi:
 - i) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del concedente, o uso contrario ad ordine pubblico e buon costume
 - ii) mancato reintegro della cauzione nei casi incameramento della stessa
 - iii) cessione dell'assegnazione a terzi o fruizione, anche parziale, di diverso utilizzatore
 - iv) grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata
 - v) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata
 - vi) rilevante scadenza del decoro dell'immobile
 - vii) mancata corresponsione del canone pattuito o delle spese protratta per oltre 90 giorni dalla scadenza, ferma rimanendo ogni iniziativa di tutela per il recupero degli importi maturati
2. L'assegnatario può recedere dal contratto previo avviso scritto da inviarsi con raccomandata con ricevuta di ritorno sei mesi prima della scadenza, fatta salva una diversa disciplina normativa prevista per specifiche tipologie contrattuali.
3. Salve diverse previsioni normative, il recesso e la risoluzione del contratto vengono esercitati dalla struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali, previa comunicazione di avvio del procedimento.
4. I provvedimenti suddetti avranno efficacia dalla data di notifica agli interessati.

Art. 29 - Cauzione

1. L'assegnatario, prima della stipula del contratto, deve prestare una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo.
2. In tutti i casi in cui è previsto l'obbligo di un risarcimento danni o in caso di credito vantato in relazione all'assegnazione, dopo avere comunicato all'assegnatario un termine per provvedere non inferiore a 30 giorni, il Comune di Ragusa ha diritto a



rivalersi sulla cauzione, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile, fatto salvo ed impregiudicato ogni maggior danno.

3. La cauzione dovrà essere reintegrata da parte dell'assegnatario nel termine di 30 giorni, pena risoluzione del contratto.

Art. 30 - Canoni

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita stima che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
 - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
2. L'affidatario è tenuto a provvedere al pagamento dei canoni mediante versamento semestrale anticipato sul conto corrente postale⁸ del Comune ovvero mediante bonifico sul conto corrente bancario⁹, intestato alla Tesoreria Comunale, indicando la causale del versamento. Pertanto, dopo il primo, che dovrà essere versato contestualmente alla stipula del contratto, a copertura di quanto residua del semestre in scadenza, i successivi canoni dovranno essere versati entro il 10 di gennaio ed entro il 10 luglio di ogni anno.
3. Il mancato pagamento del canone dovuto, comporta la risoluzione dell'assegnazione e l'inizio automatico dell'iter legale per l'esazione del credito, salvo il recupero delle cauzioni.
4. Ai soggetti morosi nei confronti del Comune di Ragusa è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili di proprietà comunale sino a sanatoria del debito.

Art. 31 - Assegnazione di beni a titolo gratuito e a canone agevolato

1. Il Comune di Ragusa può assegnare in uso a canone agevolato i beni di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 16, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, ad organizzazioni non lucrative di utilità sociale, a enti, istituzioni, fondazioni e associazioni private anch'esse non aventi scopo di lucro, esclusivamente per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività.
2. A tal fine la struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali, su segnalazione del dirigente del settore competente a curare le finalità pubbliche superiormente citate, provvede ad individuare specifici immobili, non inclusi nell'elenco di cui al comma 2 dell'art. 17, da destinare a tali funzioni e determina un canone locativo agevolato pari al 50% del prezzo abitualmente praticato in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso.



3. La scelta del contraente avviene mediante gara ufficiosa preceduta da avviso pubblico, nel quale vengono esplicitati i criteri di selezione e le modalità di formazione della graduatoria.
4. Sono fatte salve le assegnazioni, a favore di enti o associazioni private senza fini di lucro, già effettuate e divenute esecutive al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento.
5. Ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione relativo all'immobile assegnato a canone agevolato dovrà essere a esclusivo carico dell'assegnatario ed essere previamente autorizzato dalla struttura competente alla Gestione Affari Patrimoniali, fermo restando quanto stabilito dagli artt. dal 23 al 27 del presente regolamento in tema di obblighi e responsabilità degli assegnatari e di facoltà di esercitare vigilanza e controllo da parte del personale incaricato del Comune di Ragusa.

Art. 32 - Deroghe

1. Qualora lo richiedano circostanze eccezionali, legati a fatti emergenziali di natura sanitaria o sociale, la Giunta Municipale può autorizzare il dirigente del Settore Patrimonio ad assegnare gli immobili necessari anche in deroga alle limitazioni di cui al precedente articolo.

Art. 33 - Controversie

1. Competente a qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Ragusa.
2. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme del codice civile in materia contrattuale.

Art. 34 - Decorrenza e norme transitorie

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione che lo approva.
2. Sono fatti salvi i provvedimenti autorizzatori e i contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, fermo restando l'adozione dei criteri contenuti in esso alla prima scadenza utile.



Note

¹ “2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908, n. 783 , e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454 , e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato. “

² “**12. Provvedimenti attributivi di vantaggi economici.**

1. La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi.

2. L'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1. “

³ “Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che



Importano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.
7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.
8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

⁴ Art. 55 Dlgs 22/01/2004 n. 42. Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale.

“1. I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, comma 1, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero.

2. La richiesta di autorizzazione ad alienare è corredata:

a) dalla indicazione della destinazione d'uso in atto;

b) dal programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;



c) dall'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento;

d) dall'indicazione della destinazione d'uso prevista, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;

e) dalle modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

3. L'autorizzazione è rilasciata su parere del soprintendente, sentita la regione e, per suo tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati. Il provvedimento, in particolare:

a) detta prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate;

b) stabilisce le condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;

c) si pronuncia sulla congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta.

3-bis. L'autorizzazione non può essere rilasciata qualora la destinazione d'uso proposta sia suscettibile di arrecare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene o comunque risulti non compatibile con il carattere storico e artistico del bene medesimo. Il Ministero ha facoltà di indicare, nel provvedimento di diniego, destinazioni d'uso ritenute compatibili con il carattere del bene e con le esigenze della sua conservazione.

3-ter. Il Ministero ha altresì facoltà di concordare con il soggetto interessato il contenuto del provvedimento richiesto, sulla base di una valutazione comparativa fra le proposte avanzate con la richiesta di autorizzazione ed altre possibili modalità di valorizzazione del bene.

3-quater. Qualora l'alienazione riguardi immobili utilizzati a scopo abitativo o commerciale, la richiesta di autorizzazione è corredata dai soli elementi di cui al comma 2, lettere a), b) ed e), e l'autorizzazione è rilasciata con le indicazioni di cui al comma 3, lettere a) e b).

3-quinquies. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione del bene cui essa si riferisce. Tale bene resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al presente titolo.

3-sexies. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sui beni alienati è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5"

5 Art. 75, 1° comma lett.c) del RD 827/24: "per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta";

6 V. art. 77 R.D. 23 maggio 1924 n. 827

7 Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32 della legge 18 giugno 2009 n.69, che a far data dal 1° gennaio 2010 abroga l'effetto di pubblicità legale finora attribuito alle pubblicazioni in forma



cartas mentre la riconosce alle pubblicazioni telematiche effettuate dalle PP.AA. sui propri siti internet

8 Attualmente c/c postale n.11395977

9 Il codice IBAN attuale del c/c del Comune di Ragusa presso la Banca Agricola Comunale è:
IT22R0503617000CC0001003030