



# **COMUNE DI DOLO**

## **CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA**

***Settore I***  
***Amministrazione Generale, Patrimonio e Ambiente***

### **REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, LA VALORIZZAZIONE E L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 27/04/2017  
Aggiornato con Deliberazione G.C. n. 158 del 04/09/2019

## INDICE

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI – PROGRAMMAZIONE E COMPETENZE**

Art. 1	Oggetto, finalità e ambito di applicazione.....	pag. 3
Art. 2	Tipologia del patrimonio immobiliare.....	pag. 3
Art. 3	Attribuzione delle competenze connesse alla gestione dei beni immobili.....	pag. 4
Art. 4	Gestioni condominiali.....	pag. 5
Art. 5	Norme transitorie e finali.....	pag. 5

### **TITOLO II TENUTA E AGGIORNAMENTO DELL'INVENTARIO IMMOBILIARE**

Art. 6	Inventario dei beni immobili.....	pag. 6
Art. 7	Tenuta e aggiornamento dell'inventario.....	pag. 6

### **TITOLO III GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI – DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE**

Art. 8	Concessione a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili.....	pag. 7
Art. 9	Individuazione dei beni assoggettabili a concessione e procedure di scelta del concessionario.....	pag. 7
Art. 10	Disciplina del rapporto concessorio.....	pag. 8
Art. 11	Determinazione del canone ordinario.....	pag. 8
Art. 12	Determinazione del canone agevolato e criteri di applicazione.....	pag. 9
Art. 13	Durata e rinnovo della concessione.....	pag. 10
Art. 14	Decadenza e revoca della concessione.....	pag. 11
Art. 15	Diritto di recesso.....	pag. 11
Art. 16	Consegna e riconsegna dell'immobile.....	pag. 11
Art. 17	Interventi di manutenzione, modifiche e migliorie.....	pag. 11
Art. 18	Obblighi del concessionario.....	pag. 13

### **TITOLO IV GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI – DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE E DEL COMODATO**

Art. 19	Forme giuridiche di utilizzo da parte di terzi dei beni patrimoniali disponibili....	pag. 15
Art. 20	Individuazione dei beni assoggettabili a locazione o comodato e procedura di scelta del contraente.....	pag. 15

Art. 21	Determinazione del canone ordinario e del canone agevolato di locazione.....pag.	16
Art. 22	Disciplina del rapporto di locazione e comodato.....pag.	16

#### **TITOLO V UTILIZZO SALE COMUNALI – DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI TEMPORANEE ED OCCASIONALI**

Art. 23	Finalità e principi generali.....pag.	17
Art. 24	Individuazione dei beni e delle modalità di utilizzo.....pag.	17
Art. 25	Presentazione delle richieste e rilascio delle concessioni.....pag.	17
Art. 26	Tariffe.....pag.	18
Art. 27	Oneri a carico del concessionario.....pag.	19
Art. 28	Allestimenti.....pag.	19
Art. 29	Beni di proprietà del richiedente.....pag.	20
Art. 30	Vigilanza.....pag.	20
Art. 31	Revoca.....pag.	20

#### **TITOLO VI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - DISCIPLINA PROCEDURA DI DISMISSIONE E VALORIZZAZIONE**

Art. 32	Principi generali.....pag.	21
Art. 33	Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.....pag.	21
Art. 34	Valutazione e stima del bene.....pag.	22
Art. 35	Requisiti di partecipazione alle procedure di alienazione e valorizzazione.....pag.	23
Art. 36	Procedure di alienazione.....pag.	24
Art. 37	Asta pubblica.....pag.	24
Art. 38	Trattativa privata.....pag.	25
Art. 39	Trattativa privata diretta con un unico soggetto.....pag.	25
Art. 40	Permuta.....pag.	26
Art. 41	Condizioni generali di vendita.....pag.	26
Art. 42	Concessioni di valorizzazione.....pag.	27
Art. 43	Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione.....pag.	28
Art. 44	Svolgimento delle procedure di gara.....pag.	28
Art. 45	Diritto di prelazione e offerta di vendita.....pag.	30
Art. 46	Stipula del contratto.....pag.	30

## TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI – PROGRAMMAZIONI E COMPETENZE

### Art. 1      Oggetto, finalità e ambito di applicazione

Nel rispetto dei principi generali, contenuti nelle leggi statali e regionali ed in attuazione dello statuto comunale, il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune di Dolo (o comunque sui quali lo stesso esercita diritti reali), ivi comprese le procedure per l'affidamento a terzi in concessione, in locazione e in comodato, nonché per la valorizzazione e l'alienazione dei beni stessi.

Trattasi di un complesso di risorse che il Comune di Dolo è tenuto ad ottimizzare e valorizzare, anche al fine del migliore perseguimento delle proprie finalità amministrative, di erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento, contemperando le esigenze di finanziamento delle spese di investimento, attraverso un'attenta politica di dismissione e un aumento della redditività dei beni dati in concessione o locati a terzi, e la necessità di sostenere le attività delle associazioni e delle altre forme aggregative aventi scopi di utilità sociale.

La gestione degli immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune di Dolo è dunque ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse ed è realizzata mediante un'attenta e puntuale programmazione che permette, inoltre, di superare l'ormai obsoleta visione statica del patrimonio immobiliare comunale quale mero complesso di beni di cui deve essere assicurata la conservazione, a favore di una prospettiva moderna e dinamica, che identifica lo stesso quale strumento strategico di gestione finanziaria.

Il presente regolamento non si applica alla gestione degli impianti sportivi e delle palestre comunali, per i quali si rimanda agli specifici Regolamenti comunali vigenti.

Non rientrano nell'ambito di applicazione del presente regolamento altresì gli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla LR 10/1996 e ss.mm.ii.

### Art. 2      Tipologia del patrimonio immobiliare

1. I beni immobili posseduti, a qualsiasi titolo, dal Comune di Dolo si suddividono, ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile, nelle tre tipologie seguenti:

- a) **Beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico:** sono quelli destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tali beni valgono le disposizioni di cui agli artt. 822, 823, 824 e 1145 del Codice Civile e delle speciali norme che li riguardano.  
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, secondo le procedure previste nel titolo III del presente regolamento, 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 cui il bene è deputato.
- b) **Beni patrimoniali indisponibili:** sono i beni destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 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.

## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa secondo le procedure previste nel titolo III del presente regolamento.

Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo:

- gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, ivi compresi i magazzini per servizi comunali;
- gli impianti sportivi;
- le sedi espositive e museali;
- gli edifici scolastici, ivi comprese le palestre annesse;
- gli immobili ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica.

- c) **Beni patrimoniali disponibili:** sono quelli non compresi nella tipologia dei beni soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili e che non sono pertanto destinati al soddisfacimento di fini istituzionali del Comune di Dolo.

Tali beni possono quindi essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, secondo le procedure previste nel titolo IV del presente regolamento.

2. Ciascuno dei suddetti beni immobili può, tramite uno specifico provvedimento deliberativo del Comune di Dolo, trasferirsi da una tipologia di appartenenza all'altra, sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

### **Art. 3 Attribuzione delle competenze connesse alla gestione dei beni immobili**

1. La Giunta Comunale assegna ai Responsabili di Settore la gestione dei beni immobili destinati all'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti, con attribuzione di tutte le attività gestionali funzionalmente connesse alle loro competenze.
2. Al momento di entrata in vigore del presente regolamento si registrano e si attribuiscono le assegnazioni elencate nell'allegato "A" del presente regolamento, suscettibile pertanto di aggiornamento con atto di Giunta Comunale, ai sensi del comma 1 del presente articolo.
3. Al fine di garantire una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, gli immobili non compresi nella fattispecie di cui al precedente comma 1 rimangono assegnati al Responsabile del Settore IV Patrimonio e Ambiente, al quale competono le attività gestionali connesse all'amministrazione dei beni stessi, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - acquisizioni, alienazioni, valorizzazioni e permutate di beni immobili (non riconducibili ad obblighi discendenti da convenzioni urbanistiche);
  - concessioni attive e passive di beni demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile non funzionalmente connesse alle attività esercitate dagli altri Settori;
  - locazioni e comodati di beni patrimoniali disponibili;
  - concessioni di servitù, attive e passive e di diritti di uso pubblico, di superficie e di proprietà superficaria (non riconducibili a titoli edilizi);
  - rapporti condominiali;
  - azioni di tutela della proprietà;
  - procedure di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 comma secondo D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e procedura di richiesta autorizzazione alla concessione/locazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico artistico;
  - esercizio del diritto di prelazione in ordine all'acquisizione di immobili;
  - concessioni di sale comunali destinate a iniziative pubbliche.

4. La sorveglianza, la tenuta e la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare del Comune di Dolo, se non diversamente regolamentato negli atti di assegnazione dei beni a terzi, rimane di competenza del Settore Lavori Pubblici e Manutenzione, che vi fa fronte direttamente ed autonomamente con le risorse assegnategli dall'Amministrazione, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 7 comma 3 del presente regolamento.

#### **Art. 4 Gestioni condominiali**

1. Il Comune di Dolo è condomino quando è proprietario di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.
2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile, dalle norme contenute nella normativa sulla comunione, nonché dagli artt. dal 62 al 71 delle "Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie", di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 318.
3. La partecipazione all'assemblea condominiale è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da funzionari amministrativi e/o tecnici all'uopo delegati.
4. I pagamenti delle spese condominiali, sia in sede preventiva che consuntiva, sono effettuati sulla base dei bilanci preventivi e consuntivi approvati dalle assemblee condominiali.

#### **Art. 5 Norme transitorie e finali**

1. Le norme del presente regolamento si applicano a tutti gli atti e contratti posti in essere a decorrere dalla sua entrata in vigore.
2. Sono fatti salvi, fino alla prevista scadenza contrattuale, gli atti di gestione immobiliare adottati in data anteriore a quella di entrata in vigore del presente regolamento.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si fa rinvio ai provvedimenti specifici attuativi adottati dall'Amministrazione, nonché alla normativa di settore vigente.
4. Il presente regolamento entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione.
5. Per effetto dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Dolo" approvato con delibera C.C. n. 33 del 12/02/2008

## **TITOLO II    TENUTA E AGGIORNAMENTO DELL'INVENTARIO IMMOBILIARE**

### **Art. 6    Inventario dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà del Comune di Dolo sono descritti in inventario, ai sensi della normativa e delle disposizioni regolamentari vigenti.
2. L'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente, laddove rinvenibili agli atti degli uffici, le seguenti indicazioni:
  - il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
  - i riferimenti catastali;
  - la stima e/o la rendita catastale;
  - i titoli di proprietà;
  - la consistenza;
  - l'uso o servizio speciale a cui sono destinati, nonché la durata di tale destinazione;
  - l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
  - l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
  - gli eventuali redditi;
  - il centro di responsabilità cui l'immobile è assegnato;
  - il valore economico costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico), aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie e diminuiti delle quote annue di ammortamento
  - ogni altra informazione comunque utile alla classificazione, inventariazione e valorizzazione dei beni.
3. Dovranno essere descritti in inventario anche i beni sui quali il Comune di Dolo è titolare di diritti reali.

### **Art. 7    Tenuta e aggiornamento dell'inventario**

1. Il Responsabile del Settore Patrimonio e Ambiente, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 230 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento in collaborazione con il Settore Finanziario.
2. I Responsabili dei Settori affidatari di beni per l'esercizio delle loro attività istituzionali, di cui all'art. 3 comma 1 del presente regolamento, rispondono della gestione dei beni loro assegnati.
3. I Responsabili dei Settori che attuino interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati, ovvero pongano in essere atti di rilevanza patrimoniale, sono tenuti a comunicare gli stessi al Settore Patrimonio e Ambiente e al Settore Finanziario per i necessari aggiornamenti dei dati d'archivio.

### **TITOLO III GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI – DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE**

#### **Art. 8 Concessione a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili**

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dal Comune di Dolo e non comportano la rinuncia ai diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale del concedente.
2. Il Comune di Dolo, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:
  - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
  - garantire la redditività dei beni;
  - assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico e negli altri casi previsti dall'art. 14 del presente regolamento, cui si rimanda integralmente.
4. Salvo quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento, le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
5. La sub-concessione e l'utilizzo da parte di soggetti diversi dal concessionario sono di norma vietate, salvo diversa espressa previsione disciplinata nell'atto concessorio.

#### **Art. 9 Individuazione dei beni assoggettabili a concessione e procedure di scelta del concessionario**

1. Il Settore Patrimonio e Ambiente effettua la ricognizione dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili, non assegnati ad altri settori, al fine di individuare quelli idonei ad essere concessi in uso a terzi e provvede alla determinazione del canone applicabile secondo quanto previsto all'art. 11 del presente regolamento.
2. Le concessioni dei beni immobili, di cui al comma precedente, salvo quanto stabilito ai commi 3 e 4 del presente articolo, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica.
3. Fermi restando i requisiti, i criteri e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più concorrenti abbiano presentato offerte equivalenti si procede all'assegnazione del bene mediante licitazione fra essi soli, ad estinzione di candela vergine, ai sensi dell'art. 77, comma 1, del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827.
4. E' ammesso il ricorso alla trattativa privata, quando:
  - a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
  - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo non supera euro 20.000 (ventimila);
  - c) un soggetto già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile strumentale al bene già dato in



## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

- concessione, ovvero confinante con quest'ultimo, la cui superficie non superi il 20% (venti per cento) della superficie totale originariamente concessa;
- d) nei casi di rinnovo dell'atto di concessione di cui all'articolo 13, comma 7 del presente regolamento;
  - e) il soggetto concessionario sia un'Amministrazione dello Stato, un ente, un organismo, un istituto, una società e/o consorzio a prevalente partecipazione pubblica, che utilizzi il bene per rendere un servizio al territorio ovvero che determini con la sua attività una ricaduta positiva sul territorio;
  - f) nei casi in cui il bene sia dato in concessione per la realizzazione di impianti o infrastrutture di pubblica utilità.
5. In caso di aggiudicazione della concessione con criterio del prezzo più alto è fatto salvo il diritto di prelazione a favore del precedente concessionario, purché abbia partecipato alla procedura di evidenza pubblica e sussistano i requisiti di cui all'art. 13, comma 7, lettera a) del presente regolamento. Il diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della nota con la quale l'Amministrazione trasmette il verbale di gara e le condizioni economiche dell'offerta che, provvisoriamente, è risultata aggiudicataria e che costituisce il nuovo canone concessorio.

**Art. 10 Disciplina del rapporto concessorio**

1. La concessione si perfeziona con la stipula del contratto-convenzione, in forma pubblica amministrativa o in forma di scrittura privata, per la regolamentazione dei reciproci rapporti.
2. L'atto di cui al comma 1 del presente articolo contiene di norma:
  - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
  - gli obblighi del concessionario come definiti dall'art. 18 del presente regolamento;
  - gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
  - il canone, se dovuto e i termini di pagamento;
  - la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
  - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico
3. Ogni spesa derivante dalla sottoscrizione dell'atto in parola (a titolo esemplificativo: imposta di registro, di bollo, diritti di rogito, etc....) rimangono a carico del concessionario.

**Art. 11 Determinazione del canone ordinario**

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici del Settore assegnatario del bene.
2. Il canone e' adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili, potranno essere concessi in uso a determinati soggetti applicando una riduzione rispetto al canone di mercato ordinario, ovvero a titolo gratuito, secondo quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento.

4. Laddove il concessionario si obblighi ad eseguire opere di manutenzione straordinaria, il canone potrà essere decurtato, secondo un piano di ammortamento da definirsi fra le parti.

#### **Art. 12 Determinazione del canone agevolato e criteri di applicazione**

1. Al fine di riconoscere il valore sociale e la funzione dell'attività del volontariato e/o le ricadute positive sul territorio determinate dalla presenza di enti od organismi la cui attività abbia rilevanza pubblica, i beni appartenenti al Comune di Dolo potranno essere concessi in uso applicando una riduzione fino ad un massimo del 50% rispetto al canone di mercato ordinario alle seguenti categorie di soggetti:
  - a) Enti Pubblici
  - b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
  - c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile, che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
  - d) altri Enti o Organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.
2. I soggetti di cui al comma precedente, per essere ammessi alla riduzione del canone, dovranno comunque utilizzare i beni per lo svolgimento di un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
  - a) servizi pubblici resi al territorio;
  - b) attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
  - c) attività di tutela dell'ambiente e delle specie animali;
  - d) attività di protezione civile;
  - e) attività di educazione;
  - f) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
  - g) attività culturali o scientifiche;
  - h) attività promozionali nel campo sportivo.
3. Qualora necessario, la rispondenza a quanto prescritto ai commi 1 e 2 del presente articolo dovrà essere attestata con apposita dichiarazione del soggetto titolare della concessione, fatta salva ogni eventuale verifica che l'Amministrazione vorrà effettuare e a pena di decadenza del contratto-convenzione, secondo quanto previsto dall'art. 14 del presente regolamento;
4. L'effettiva determinazione del canone agevolato, nei limiti percentuali sopra stabiliti, viene effettuata dal Responsabile assegnatario del bene anche in base ai seguenti criteri oggettivi:
  - a) ubicazione e consistenza dell'immobile;
  - b) stato di vetustà e conseguente quantificazione approssimativa dell'impegno derivante dalla manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario;
  - c) durata del rapporto.
5. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte al comma 2 del presente articolo, fermo restando l'applicazione del canone ordinario per gli spazi eventualmente utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.

6. In caso di applicazione di un canone agevolato rimangono fermi gli oneri a carico del concessionario relativi alla manutenzione ordinaria di cui all'art. 18 del presente regolamento e quelli inerenti le utenze e gli oneri fiscali, oltre agli oneri per la manutenzione straordinaria, se previsti dal contratto-convenzione.
7. Qualora, per particolari motivi, il Comune di Dolo con specifico atto, volesse riconoscere riduzioni superiori al 50% rispetto al canone di mercato ordinario, ovvero concedere i beni in utilizzo a titolo gratuito, la concessione sarà da qualificarsi in termini di attribuzione di un vantaggio economico e pertanto assoggettata alle procedure amministrative prescritte dall'art. 12 della L. 7 agosto 1990 n. 241. Il canone non applicato, rappresenterà il contributo riconosciuto al concessionario, che sarà conseguentemente inserito nell'albo dei soggetti beneficiari di contributi, sovvenzioni, crediti, sussidi e benefici a carico del bilancio comunale.
8. La concessione in uso gratuito degli immobili di proprietà comunale potrà altresì essere disposta a favore delle Amministrazioni dello Stato ai sensi dell'art.1, comma 439, della legge 30 dicembre 2004, n 311, come modificato dall'art. 3, comma 2 bis, del D.L. 95/2012, convertito con legge 7 agosto 2012, n.135.
9. Le agevolazioni previste dal presente articolo non si applicano a partiti politici e organizzazioni sindacali, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

### **Art. 13 Durata e rinnovo della concessione**

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di 6 (sei) anni.
2. Può essere stabilito un termine superiore ai 6 (sei) anni, comunque non eccedente i 19 (diciannove) anni, nell'ipotesi in cui il concessionario si obblighi a eseguire consistenti opere di manutenzione straordinaria. In tal caso la durata della concessione andrà commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario.
3. E' altresì facoltà del Comune di Dolo, in considerazione di particolari finalità perseguite dal concessionario, adeguatamente motivate, stabilire un termine per la concessione superiore ai 6 (sei) anni, comunque non eccedente i 19 (diciannove) anni.
4. Laddove la concessione preveda l'esecuzione da parte del concessionario, ai fini della riqualificazione e riconversione dei beni, di specifici interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, la durata potrà eccedere i 19 (diciannove) anni ed essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario, secondo quanto previsto per la disciplina della concessione di valorizzazione di cui all'art. 42 del presente regolamento.
5. In ogni caso, qualora la durata della concessione sia pari o superiore ai 20 (venti) anni, la concessione equivale ad atto di disposizione permanente ed è di competenza del Consiglio Comunale.
6. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.
7. Le concessioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:
  - a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi posti in capo all'atto della concessione, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
  - b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;

c) dell'impossibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

8. La domanda di rinnovo è presentata al Comune di Dolo 8 (otto) mesi prima della scadenza della concessione.

#### **Art. 14 Decadenza e revoca della concessione**

1. In caso di inosservanza da parte del concessionario degli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'atto concessorio, il Comune di Dolo, previa intimazione ad adempiere entro un termine congruo, potrà dichiarare la decadenza della concessione, con conseguente risoluzione del rapporto ed obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, ponendo inoltre a carico del concessionario gli eventuali maggiori danni derivanti dalla risoluzione anticipata.
2. E' sempre fatta salva, senza necessità di congruo preavviso, la possibilità del Comune di Dolo di sospendere temporaneamente o di revocare, in tutto o in parte la concessione, in presenza di motivi di interesse pubblico; nulla potrà vantare il concessionario a titolo di indennizzo o risarcimento e nulla potrà eccepire.

#### **Art. 15 Diritto di recesso**

1. E' data facoltà al concessionario di recedere anticipatamente dalla convenzione per gravi motivi, che dovranno essere valutati dal Comune di Dolo, con preavviso da formalizzarsi mediante comunicazione scritta almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, senza che allo stesso possa essere riconosciuto alcun risarcimento o la restituzione di quanto eventualmente già versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

#### **Art. 16 Consegna e riconsegna dell'immobile**

1. Salvo diverse disposizioni o accordi, l'immobile viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio fra le parti.
2. Il concessionario è tenuto a restituire i beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
3. Al termine del rapporto concessorio, il concessionario dovrà lasciare l'immobile libero da persone e cose, salvo diversi accordi fra le parti. Una volta formalizzata la riconsegna dell'immobile tramite apposito verbale, laddove il concessionario non adempia allo sgombero dei locali e non si attivi entro il termine assegnato, il materiale giacente diverrà di proprietà del Comune di Dolo senza che il concessionario possa vantare alcun diritto e con addebito nei confronti del medesimo di ogni spesa sostenuta per la rimozione e lo smaltimento di quanto rinvenuto, a mezzo di rivalsa sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

#### **Art. 17 Interventi di manutenzione, modifiche e migliorie**

1. Sono poste a carico del concessionario, salvo diversi accordi esplicitati nell'atto di concessione, le opere e le spese inerenti alla manutenzione ordinaria, così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001.

## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

2. Sono a carico del Comune di Dolo, salvo diversi accordi esplicitati nell'atto di concessione, le opere e le spese inerenti alla manutenzione straordinaria, così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.
3. La concessione può prevedere l'esecuzione da parte del concessionario, ai fini della riqualificazione e riconversione dei beni, di specifici interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini. Tutti gli oneri e le spese derivanti saranno posti a carico del concessionario, secondo quanto previsto per la disciplina della concessione di valorizzazione di cui all'art. 42 del presente regolamento.
4. Nel caso in cui sia necessario apportare modifiche o migliorie all'edificio, agli impianti (ivi compreso il montaggio di attrezzature) e/o alle destinazioni d'uso urbanistica e catastale dello stesso, ai fini all'esercizio dell'attività del concessionario, le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune di Dolo e, se necessario, regolate con apposito disciplinare. Tutti gli oneri e le spese derivanti saranno posti a carico del concessionario stesso.
5. Prima dell'esecuzione delle opere, il concessionario dovrà dotarsi di tutti gli atti autorizzativi necessari sotto il profilo urbanistico edilizio, nonché di quelli eventualmente previsti, per gli immobili di interesse storico-artistico, dal D.Lgs. n. 42/2004 e smi e dovrà rendere, una volta terminate le stesse, un'apposita dichiarazione di ultimazione attestante la rispondenza dei lavori al disciplinare approvato dal Comune di Dolo e produrre, se del caso, le attestazioni e le certificazioni previste dalle vigenti normative in materia urbanistica ed impiantistica. Le opere realizzate divengono di proprietà del Comune di Dolo senza diritto a risarcimento o rimborso spese. Il Comune di Dolo si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi al fine di verificare la regolarità degli interventi. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione dei competenti uffici del Settore assegnatario del bene. Alla fine del rapporto concessorio, il Comune di Dolo potrà richiedere la rimessa in pristino degli immobili, ponendo i costi dei relativi interventi a carico del concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.
6. Qualora si rendessero necessari interventi sui locali non riconducibili alla competenza del concessionario, quest'ultimo dovrà darne tempestiva comunicazione al concedente.
7. E' fatto divieto al concessionario di apportare modifiche agli immobili e agli impianti senza espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi non autorizzati, il Comune di Dolo si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali, fatto salvo il risarcimento dei danni. Nel caso in cui il concessionario non si attivi nel termine assegnato, il Comune di Dolo provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario, rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.
8. Il concessionario è altresì responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio), così come previsto dalla normativa vigente in materia, provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.

**Art. 18 Obblighi del concessionario**

1. Il concessionario è tenuto al pagamento del canone stabilito dal Comune di Dolo (salvo il caso di concessione gratuita) secondo gli importi, i tempi e le modalità stabilite nella concessione.
2. Salvo diversa disposizione, il concessionario è tenuto a procedere all'intestazione a proprio carico delle utenze accese presso gli immobili (a titolo meramente esemplificativo quelle relative ai consumi di acqua potabile, energia elettrica, calore, telefonia ecc.), nonché a provvedere all'attivazione di ogni altro servizio afferente alla conduzione dei beni avuti in concessione. La voltura dei relativi contratti di utenza dovrà avvenire entro il termine convenuto, fermo restando l'obbligo di rimborso a favore del Comune di Dolo delle spese relative ai consumi frattanto prodotti e riscontrati in base alle indicazioni dei contatori. Qualora non sia possibile l'attivazione diretta delle utenze, sarà concordato un rimborso pro-quota da versare al Comune di Dolo.
3. Il concessionario è tenuto al pagamento delle spese di gestione, comprese le eventuali spese inerenti le parti comuni. E' possibile da parte del Comune di Dolo la determinazione di quota forfetaria di spesa per consumi.
4. L'atto di concessione prevede inoltre di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi anche economici, la prestazione di una cauzione stabilita e ritenuta congrua dal Responsabile di Settore assegnatario del bene concesso, che deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
5. Il concessionario è costituito custode dei beni assegnati, pertanto risponde di tutti i danni eventualmente provocati all'immobile, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi, concessi in uso e si impegna a tenere sollevato il Comune di Dolo da responsabilità di ordine civile e/o penale per ogni e qualsiasi danno possa derivare a terzi, cose o persone, compreso il Comune stesso, in dipendenza e conseguenza delle attività esercitate e/o a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi durante il periodo di vigenza della concessione, nonché contro i rischi da incendio, scoppio, furto o qualsiasi altro evento relativo ai beni concessi e alle cose ivi contenute. A tal fine il concessionario ha l'obbligo di consegnare al Comune di Dolo, in sede di stipula dell'atto concessorio, la polizza di responsabilità civile verso terzi, comprensiva della copertura del rischio da conduzione, il cui massimale sarà determinato dal Responsabile di Settore assegnatario del bene concesso.
6. Il concessionario è tenuto a consentire, in qualunque momento e a semplice richiesta, l'esecuzione di controlli, verifiche e sopralluoghi che il Comune di Dolo ritenga di effettuare in forza dei diritti di supremazia che in capo allo stesso permangono ai sensi dell'art. 8, comma 1 del presente regolamento.
7. Il concessionario si impegna a svolgere negli immobili attività compatibili con la destinazione d'uso urbanistica e catastale degli stessi, dichiarando, per effetto della sottoscrizione dell'atto concessorio, che gli immobili sono adatti all'uso convenuto ed espressamente esplicitato nell'atto medesimo.
8. Il concessionario è tenuto ad eseguire tutte le opere e gli interventi di cui all'art. 17 del presente regolamento posti a suo carico, secondo quanto disciplinato nell'atto concessorio, nel rispetto di modalità e tempistiche ivi previste. In caso di inadempienza, qualora il concessionario non si attivi nel termine assegnato, il Comune di Dolo potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, con recupero di ogni spesa a carico del concessionario, rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

9. Il concessionario si impegna a mantenere in efficienza ed idonei all'uso i locali ad esso affidati; in particolare, si obbliga ad attuare interventi finalizzati a soddisfare le condizioni di sicurezza dei luoghi imposte dalla normativa vigente, predisponendo tutte le necessarie misure preventive di protezione attiva e passiva, nonché a curare la pulizia degli ambienti, assicurandone un aspetto decoroso.
10. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni in materia di installazione e gestione degli impianti tecnologici, adeguando e rispettando quelli esistenti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni. Il concessionario, in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza nei luoghi di lavoro, sia le disposizioni normative in materia di sicurezza antincendio e gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro, ivi compreso il rispetto delle prescrizioni di cui all'attestazione di conformità antincendio (qualora presente) e assumendosi ogni onere conseguente, provvedendo, a propria cura e spese, all'eventuale predisposizione, aggiornamento e/o rinnovo della stessa.
11. In caso di immobile di interesse storico culturale, il concessionario deve garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.Lgs n.42/2004 (Codice per i Beni culturali) e le prescrizioni fornite in proposito dalla competente Soprintendenza.
12. Il concessionario è altresì tenuto ad osservare eventuali divieti e prescrizioni che il concedente si riserva di impartire per ragioni di pubblico interesse.

## **TITOLO IV GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI – DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE E DEL COMODATO**

### **Art. 19 Forme giuridiche di utilizzo da parte di terzi dei beni patrimoniali disponibili**

1. L'utilizzo da parte di terzi dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Dolo è sottoposto a regole di diritto privato e di norma è effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile, attraverso la stipula di un contratto di locazione o di comodato.
  - a) Con il contratto di **locazione**, ai sensi dell'articolo 1571 del Codice Civile, il Comune di Dolo, in qualità di locatore, si obbliga a far godere ad un soggetto terzo, detto conduttore o locatario, un bene immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.
  - b) Con il contratto di **comodato**, così come definito dall'articolo 1803 del Codice Civile, il Comune di Dolo, in qualità di comodante, consegna ad un soggetto terzo, detto comodatario, un bene immobile a titolo gratuito, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire il bene ricevuto, potendo prevedere specifici obblighi a carico del comodatario.
2. Il Comune di Dolo, nel concedere in locazione o comodato a terzi i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile, si ispira ai seguenti principi:
  - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle caratteristiche dei beni;
  - garantire la redditività dei beni.
3. Salvo quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento, le locazioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
4. Il sub-affitto e l'utilizzo da parte di soggetti diversi dal locatario o comodatario sono di norma vietati, salvo diversa espressa previsione disciplinata nel contratto.

### **Art. 20 Individuazione dei beni assoggettabili a locazione o comodato e procedura di scelta del contraente**

1. Il Settore Patrimonio e Ambiente effettua la ricognizione dei beni patrimoniali disponibili al fine di individuare quelli idonei ad essere dati in locazione o comodato a terzi e provvede alla determinazione del canone applicabile secondo quanto previsto all'art. 21 del presente regolamento.
2. Le locazioni di cui al comma precedente, salvo quanto stabilito al successivo comma 3 del presente articolo, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica. Le procedure di gara soggiacciono, in quanto compatibili, alle disposizioni di cui al titolo III del presente regolamento.
3. E' ammesso il ricorso alla trattativa privata, quando:
  - a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
  - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo non supera euro 20.000 (ventimila);
  - c) un soggetto già locatario o comodatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede la locazione o il comodato di un altro bene immobile strumentale al bene già dato in



## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

- locazione o comodato, ovvero confinante con quest'ultimo, la cui superficie non superi il 20% (venti per cento) della superficie totale originariamente concessa;
- d) il soggetto locatario o comodatario sia un'Amministrazione dello Stato, un ente, un organismo, un istituto, una società e/o consorzio a prevalente partecipazione pubblica, che utilizzi il bene per rendere un servizio al territorio ovvero che determini con la sua attività una ricaduta positiva sul territorio;
  - e) nei casi in cui il bene sia dato in locazione o comodato per la realizzazione di impianti o infrastrutture di pubblica utilità.

**Art. 21 Determinazione del canone ordinario e del canone agevolato di locazione**

1. Il canone ordinario di locazione e' commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici del Settore Patrimonio e Ambiente.
2. Il canone e' adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. I beni patrimoniali disponibili, potranno essere dati in locazione a determinati soggetti applicando una riduzione rispetto al canone di mercato ordinario, ovvero in comodato, secondo quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento.

**Art. 22 Disciplina del rapporto di locazione e comodato**

1. La locazione e il comodato si perfezionano con la stipula del contratto, in forma pubblico amministrativa o in forma di scrittura privata, per la regolamentazione dei reciproci rapporti. Per quanto riguarda la stipula del contratto di locazione o comodato si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento dei Contratti e alla normativa vigente in materia di locazioni e comodati, ai quali si rimanda altresì per gli aspetti inerenti a durata e rinnovo del contratto, decadenza, diritto di recesso, consegna e riconsegna dell'immobile, interventi di manutenzione, modifiche e migliorie, obblighi del locatario o comodatario ecc.
2. Tutte le spese derivanti dalla sottoscrizione dell'atto in parola (a titolo esemplificativo: imposta di registro, di bollo, diritti di rogito, etc....) rimangono a carico del locatario / comodatario.

## **TITOLO V UTILIZZO SALE COMUNALI – DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI TEMPORANEE ED OCCASIONALI**

### **Art. 23 Finalità e principi generali**

1. I beni immobili posseduti, a qualsiasi titolo, dal Comune di Dolo possono essere concessi temporaneamente ad Associazioni, Fondazioni, Comitati ed in genere a persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta al fine di svolgervi attività con finalità culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre che rientrino nell'ottica di erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale perseguita dal Comune di Dolo per la collettività di riferimento, secondo quanto previsto dall'art. 1 del presente regolamento.
2. Le concessione temporanee di cui al precedente comma 1, per essere tali, devono prevedere l'uso dei beni per un periodo continuativo inferiore a 6 (sei) mesi.
3. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta Comunale congruamente motivata, i beni possono essere concessi in uso temporaneo gratuito nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12, comma 7 del presente regolamento.
4. La concessione in uso temporaneo viene sottoscritta dal funzionario competente, compatibilmente con la programmazione dell'uso degli spazi e delle generali necessità dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni che seguono, tenendo conto per quanto possibile della successione cronologica delle richieste.

### **Art. 24 Individuazione dei beni e delle modalità di utilizzo**

1. La Giunta Comunale individua, fra gli immobili appartenenti al patrimonio indisponibile, quelli idonei ad essere dati in concessione temporanea a terzi, e dispone a quale settore attribuirne la competenza.
2. La Giunta Comunale stabilisce modalità e limitazioni di utilizzo di tali beni e determina le tariffe dovute secondo quanto disposto dall'art. 26 del presente regolamento.
3. Al momento di entrata in vigore del presente regolamento, i locali idonei ad essere dati in concessione temporanea a terzi e le relative modalità di utilizzo sono elencati nell'allegato "B" del presente regolamento, suscettibile pertanto di aggiornamento con atto di Giunta Comunale, ai sensi dei commi 1 e 2 del presente articolo.

### **Art. 25 Presentazione delle richieste e rilascio delle concessioni**

1. La richiesta di utilizzazione del bene, firmata dal soggetto organizzatore o dal suo legale rappresentante, deve essere inoltrata utilizzando gli appositi moduli predisposti dal Settore competente almeno 20 (venti) giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività a pena di inammissibilità e dovrà riportare:
  - l'immobile (o porzione dello stesso) per il quale viene richiesto l'utilizzo;
  - il periodo per il quale viene richiesto l'utilizzo;
  - l'indicazione dell'organismo per conto del quale viene presentata l'istanza;

## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

- i dati (nome, cognome, residenza e recapito telefonico) del soggetto richiedente e del responsabile dell'iniziativa;
- l'utilizzo per il quale i locali vengono richiesti e i particolari tecnici ed organizzativi dell'iniziativa;
- l'indicazione delle fasce orarie per le quali, eventualmente, viene richiesto il riscaldamento dei locali;

nonché le dichiarazioni in merito a:

- l'assunzione a carico del richiedente di ogni e qualsiasi responsabilità inerente e conseguente l'uso dei locali, dei beni mobili e delle attrezzature;
- l'assunzione di impegno a sollevare l'amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali danni a persone o cose accaduti durante l'utilizzo dei locali, dei beni mobili e delle attrezzature da parte del richiedente;
- l'impegno a provvedere al pagamento della tariffa d'uso stabilita.

2. In caso di urgenze motivate la richiesta può essere presentata anche 48 ore prima della data prevista per l'uso dei locali comunali.
3. Qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile per periodi coincidenti, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse.
4. Le richieste vengono valutate dal Settore competente in base alla disponibilità del bene per il periodo richiesto, alla compatibilità delle finalità dichiarate con gli utilizzi ammessi per il bene e alle eventuali altre esigenze dell'Amministrazione.
5. La concessione è rilasciata dal Responsabile del Settore competente, previo versamento delle somme dovute per l'utilizzo del bene e comporta l'accettazione da parte del richiedente di tutti gli oneri e le prescrizioni in essa previste.
6. Contestualmente al rilascio della concessione viene sottoscritta dal richiedente l'attestazione di consegna delle chiavi.

## Art. 26 Tariffe

1. Per l'uso dei locali è dovuto da parte degli utenti il pagamento delle tariffe stabilite con delibera della Giunta Comunale secondo i seguenti criteri:
  - a) **Quota per uso locali:**  
la quota è determinata in base alla superficie del bene, al suo pregio artistico, alla sua ubicazione, allo stato di usura degli arredi e della attrezzature lasciate a disposizione;
  - b) **Quota per spese generali dei locali:**  
la quota è determinata in base ai consumi presunti di acqua, luce, riscaldamento, telefono e pulizie;
  - c) **Quota per spese diverse:**  
tutte le altre spese del personale comunale eventualmente adibito all'iniziativa e del materiale fornito vengono addebitate a consuntivo sulla base dei reali oneri accertati.
2. Il pagamento delle tariffe per l'uso degli spazi avviene prima dell'utilizzo dello stesso e secondo le modalità indicate da Settore competente. In caso di spese quantificabili solo a consuntivo, le stesse andranno corrisposte al termine dell'occupazione.
3. Laddove sussista atto autorizzativo all'uso gratuito dei beni, lo stesso deve comunque essere espressamente richiamato nell'atto concessorio.

**Art. 27 Oneri a carico del concessionario**

1. Il concessionario è tenuto a utilizzare gli spazi direttamente e a svolgere negli stessi esclusivamente le attività per le quali sono stati concessi dal Comune di Dolo, dichiarando, per effetto della sottoscrizione della richiesta di utilizzo, che gli immobili sono adatti all'uso convenuto. Il concessionario è altresì tenuto ad osservare eventuali divieti e prescrizioni che il concedente si riserva di impartire per ragioni di pubblico interesse.
2. Il concessionario si impegna a mantenere in efficienza ed idonei all'uso i locali ad esso affidati, nonché, eventualmente, a curare la pulizia degli ambienti laddove previsto.
3. In tutti gli spazi sono vietate le pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzate preventivamente dal Comune di Dolo.
4. I richiedenti sono obbligati ad osservare ed a fare osservare la maggiore diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli attrezzi, dei servizi, ecc. in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso al Comune di Dolo e restituire lo spazio nelle condizioni in cui è stato loro consegnato.
5. Nel caso in cui venga rilevato un danno, in assenza di segnalazione, sarà ritenuto responsabile l'ultimo concessionario che ha utilizzato lo spazio.
6. I concessionari rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone o cose, assumono ogni responsabilità civile, penale ed economica derivante dall'operato, anche omissivo, del personale da loro designato, o comunque di terzi impegnati a qualsiasi titolo dai concessionari.
7. I concessionari rispondono inoltre nei confronti del Comune di Dolo per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone o cose di proprietà dello stesso da parte del pubblico che accede agli spazi.
8. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazioni necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.
9. L'apertura e la chiusura della struttura per la quale sia stata rilasciata l'autorizzazione all'uso temporaneo é a cura del richiedente.
10. Tutte le chiavi dei locali concessi per uso temporaneo e occasionale sono affidate alla custodia del Responsabile del Settore Competente, il quale dovrà tenere un registro di consegna e riconsegna delle stesse agli aventi diritto.

**Art. 28 Allestimenti**

1. Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto.
2. Queste ultime operazioni devono avvenire nel piu' breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell' atto di concessione, al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.
3. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi, ove necessario, sotto il controllo del personale del Comune, onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico del concessionario.

**Art. 29 Beni di proprietà del richiedente**

1. Il Comune ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni depositati nei locali di proprietà o in uso al concessionario; pertanto, il Comune di Dolo non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti degli spazi.

**Art. 30 Vigilanza**

1. Il Comune ha ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull'uso dello spazio e delle attrezzature nel corso della concessione.
2. A tal fine i concessionari sono obbligati a prestare la più ampia collaborazione ai funzionari del Comune o ai loro eventuali coadiutori e tecnici incaricati della vigilanza e del controllo, fornendo tutti i chiarimenti che venissero richiesti ed esibendo le opportune documentazioni.
3. In caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio di ulteriori provvedimenti e fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni arrecati, i concessionari debbono immediatamente ottemperare agli ordini che venissero impartiti dai Funzionari preposti alla vigilanza, pena la revoca immediata della concessione.

**Art. 31 Revoca**

1. In caso di inosservanza da parte del concessionario degli obblighi e delle prescrizioni previsti dall'atto concessorio, il Comune di Dolo, previa intimazione ad adempiere entro un termine congruo, potrà dichiarare la decadenza della concessione, con conseguente obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, senza che il concessionario possa vantare il diritto alla restituzione della somma versata per l'utilizzo.
2. E' sempre fatta salva, senza necessità di congruo preavviso, la possibilità del Comune di Dolo di sospendere temporaneamente o di revocare, in tutto o in parte la concessione, in presenza di motivi di interesse pubblico o per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo degli spazi.

## **TITOLO VI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE - DISCIPLINA DELLA PROCEDURA DI DISMISSIONE E VALORIZZAZIONE**

### **Art. 32 Principi generali**

1. Il Comune di Dolo, nell'ottica del migliore perseguimento delle proprie finalità amministrative, di erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento, secondo quanto previsto dall'art. 1 del presente regolamento, può disporre dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, a qualsiasi titolo posseduti, e dei relativi diritti reali, al fine di beneficiare della loro massima redditività, attraverso la valorizzazione e l'alienazione degli stessi.
2. Possono formare oggetto di alienazione e valorizzazione, previa verifica dell'idoneità da parte del Settore Patrimonio e Ambiente:
  - a) i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico per i quali il Comune di Dolo esprima preventivamente o contestualmente la volontà di sdemanializzazione;
  - b) i beni patrimoniali indisponibili per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
  - c) i beni patrimoniali disponibili;
  - d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b), c).
3. In ogni caso, il motivato inserimento dei beni di cui al comma precedente nel piano delle alienazione e valorizzazione di cui al successivo art. 33 costituisce implicita volontà di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
4. La competenza in materia di atti con cui si dispone della proprietà e degli altri diritti reali su beni immobili è del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 lett. l) del D.Lgs n. 267/2000.
5. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune di Dolo, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta; nella fattispecie trovano applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
6. L'alienazione e la valorizzazione dei beni immobili deve avvenire nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte.
7. Sono esclusi dal presente regolamento gli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica e le aree destinate alla realizzazione dei piani di edilizia economica e popolare per cui si applica la normativa speciale.

### **Art. 33 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

1. A sensi dell'art. 58, comma 1, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i., 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.

2. E' demandata alla competenza del Consiglio Comunale l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, quale allegato del bilancio di previsione, pertanto da coordinarsi con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.
3. A sensi della citata norma:
  - l'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
  - la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;
  - l'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
  - contro l'iscrizione del bene nel piano in oggetto è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.
4. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio Comunale, in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione per fini istituzionali od al verificarsi di situazioni contingenti o di urgenza.
5. La delibera consiliare di approvazione del piano costituisce autorizzazione all'alienazione e alla valorizzazione dei beni ivi compresi.
6. I valori dei beni indicati nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, che possono essere determinati dal Settore Patrimonio e Ambiente sulla base di elementi noti, si intendono quali valori minimi, in quanto assoggettati all'acquisizione e/o all'aggiornamento delle perizie di stima in prossimità della dismissione o valorizzazione dei beni stessi, come previsto dall'art. 34 del presente regolamento.
7. La Giunta Comunale è autorizzata ad apportare, con apposito atto, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a meglio definire gli immobili e le aree di cui alle schede del piano delle alienazioni, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori intervenuti nell'identificazione catastale o dimensionale, ovvero all'individuazione dei mappali scaturiti dall'esito di eventuali frazionamenti.

#### **Art. 34 Valutazione e stima del bene**

1. Il valore base per la vendita o la valorizzazione dei beni di proprietà del Comune di Dolo inseriti nell'elenco del Piano delle alienazioni e valorizzazioni (al netto dell'I.V.A. e delle altre imposte se dovute) è determinato da apposita stima, affidata di norma, all'Agenzia delle Entrate o all'Agenzia del Demanio tramite convenzione.
2. In considerazione delle caratteristiche del bene, o in presenza di motivate situazioni contingenti e/o urgenti, il Comune di Dolo potrà affidare la stima a tecnici abilitati da individuarsi in conformità alle norme in materia di appalti di contratti pubblici, ovvero a tecnici propri dipendenti, in possesso dei titoli idonei, in relazione alla tipologia del bene da stimare.
3. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 24 (ventiquattro) mesi a partire dalla data di sottoscrizione, prorogabile al massimo per ulteriori 24 (ventiquattro) mesi. Il loro valore potrà

## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

essere aggiornato annualmente, a cura del Settore Patrimonio e Ambiente, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

4. Resta salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri di aggiornamento diversi, in presenza di disposizioni normative sopravvenute o alla luce di significative mutazioni delle condizioni di mercato. In dette ipotesi, il tecnico che ha redatto l'originaria perizia, su richiesta del Comune di Dolo ed in applicazione di espressa previsione contenuta nel contratto di affidamento, sarà tenuto ad aggiornare la stima senza oneri aggiuntivi (salvo il rimborso delle spese documentate) una volta decorso il termine di validità della stessa, fissato in 24 mesi ai sensi del precedente comma 3.
5. Il periodo di validità massimo della perizia di stima, comprensivo degli aggiornamenti di cui sopra, è pertanto determinato in 48 mesi, trascorsi i quali il bene dovrà essere oggetto di apposita nuova valutazione. Ad una nuova stima occorrerà far fronte anche prima di detto termine, laddove si verificano modifiche sostanziali delle caratteristiche proprie del bene o mutamenti delle previsioni edilizio-urbanistico, tali da influire sul valore del bene stesso, ovvero laddove ciò si ritenesse opportuno a seguito di esperimenti di vendita infruttuosi.
6. Le valutazioni di stima devono essere redatte sulla base delle metodologie e delle tecniche stimative più coerenti con la natura del bene da valutare e dovranno contenere espressamente:
  - una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata da planimetrie, estratti di mappa, visure catastali e ogni altro elemento utile all'esatta individuazione dell'immobile;
  - l'indicazione circa la potenziale destinazione dell'immobile;
  - i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare, in modo da orientare la scelta della procedura di alienazione specifica.
7. I professionisti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare, per i quali devono trovare applicazione le cause di astensione previste dall'articolo 51 del codice di procedura civile, non possono esercitare nessuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto, direttamente o indirettamente tramite associazioni professionali, società di professionisti o di ingegneria e sono esclusi, al pari dell'associazione professionale, della società di professionisti o di ingegneria cui eventualmente appartengono e degli altri membri che la compongono, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di stima e di consulenza. Il divieto di partecipazione si applica anche al coniuge del professionista esterno incaricato della stima, al parente fino al quarto grado del professionista o del relativo coniuge o a chi è legato da legami di convivenza o collaborazione stabile con il professionista, con eventuali associati o soci.
8. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da affidarsi preferibilmente ad un unico professionista.

**Art. 35 Requisiti di partecipazione alle procedure di alienazione e valorizzazione**

1. Possono partecipare alle procedure di alienazione e valorizzazione i soggetti:



- che non si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo (salvo le ipotesi di concordato con continuità aziendale di cui al primo comma dell'art. 186 bis, R.D. 267/1942) o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - che non si trovano in stato di interdizione giudiziale, legale, inabilitazione, incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
2. Il possesso dei requisiti di cui al precedente comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.
  3. Il Comune di Dolo può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio in merito a quanto dichiarato.
  4. Qualora dagli accertamenti di cui al precedente comma 3 emergano dichiarazioni false, il Comune di Dolo, fatta salva la segnalazione dell'illecito alle autorità competenti, provvede, in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
  5. Si rimanda all'art. 1471 del Codice Civile, ed in particolare alle disposizioni che vietano in ogni caso ad amministratori e pubblici ufficiali di essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente, né per interposta persona, dei beni affidati alla loro cura.

#### **Art. 36 Procedure di alienazione**

1. All'alienazione dei beni immobili, salvo quanto eventualmente previsto da specifiche normative, si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) trattativa privata diretta con un unico soggetto.

#### **Art. 37 Asta pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica, secondo le procedure previste dall'art 73, lett. c), del R.D. 827/1924 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, salvo quanto previsto dall'art. 41, comma 2, del presente regolamento. In particolare, è adottato il sistema dell'asta pubblica ogni qual volta il potenziale interesse all'acquisto, data la natura del bene, la sua possibile utilizzazione e/o il valore venale, sia riconducibile ad un mercato vasto.
2. Nel caso in cui l'asta sia stata esperita senza esito favorevole, il bene potrà essere ceduto mediante un secondo incanto, con abbattimento della base d'asta fino ad un massimo del 10% (dieci per cento) sul prezzo di perizia iniziale.
3. Laddove anche il secondo incanto si sia concluso senza l'aggiudicazione del bene, quest'ultimo potrà essere trasferito mediante trattativa privata, secondo quanto previsto dall'art. 38 del presente regolamento, con un importo base per le offerte ribassato fino ad un massimo del 15% (quindici per cento) sul prezzo di perizia iniziale.

4. Ai fini di cui al precedente comma 1, l'avviso d'asta è pubblicato, almeno 15 (quindici) giorni consecutivi prima della data fissata per l'esperimento dell'asta, sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Dolo, fatta salva la possibilità di attuare ulteriori iniziative di informazione anche rivolte a specifiche categorie economiche e professionali operanti sul territorio, al fine di consentire la massima diffusione della conoscenza dell'avviso.
5. L'avviso d'asta contiene la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e diritti reali parziali a favore di terzi, oneri e vincoli di destinazione, contratti di locazione/concessione.
6. L'avviso potrà già contenere l'indicazione, per il caso di primo esperimento d'asta con esito negativo, della data fissata per la seconda asta pubblica, nonché delle modalità per l'attivazione della procedura di cui all'art. 38 del presente regolamento e dei termini per la presentazione delle offerte in tale sede.

### **Art. 38 Trattativa privata**

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da avviso di manifestazione di interesse, nei seguenti casi:
  - a) quando l'asta pubblica indetta per la vendita di un bene sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole; in tal caso il prezzo di cessione può essere ribassato entro il limite del 15% (quindici per cento);
  - b) in caso di alienazione di immobili di modeste dimensioni ed il cui valore di stima, a norma dell'art. 34 del presente regolamento, sia inferiore ad € 50.000,00 (cinquantamila), per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione degli stessi o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune di Dolo (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
2. L'avviso di cui al precedente comma 1, è pubblicato per almeno 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Dolo ed affisso nei pressi del bene da alienare, fatta salva la possibilità di attuare ulteriori iniziative di informazione anche rivolte a specifiche categorie economiche e professionali operanti sul territorio, al fine di consentire la massima diffusione della conoscenza dell'avviso.
3. L'avviso è altresì inviato ai soggetti individuati dal Comune di Dolo, ai sensi del precedente comma 1, lettera b) quali possibili acquirenti.
4. Modalità e termini di espletamento della trattativa privata sono specificati nella lettera di invito indirizzata ai soggetti che hanno manifestato l'interesse all'acquisto nei termini indicati nell'avviso di cui sopra.

### **Art. 39 Trattativa privata diretta con un unico soggetto**

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta con un unico potenziale contraente esclusivamente nei seguenti casi:

## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

- a) alienazione a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici o a società e/o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, con vincolo di destinazione a servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - b) in caso di permuta pura, senza conguaglio, tra immobili;
  - c) quando l'interesse all'acquisizione, viste le caratteristiche del bene, possa essere manifestato soltanto da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
    - beni non suscettibili di utilizzazione autonoma o interclusi e con un unico confinante (es. reliquati stradali);
    - manufatto insistente su proprietà privata;
    - porzione di fabbricato facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
    - porzione di terreno facente parte di un mappale non frazionato di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma (porzioni residuali di lotti, fondi interclusi, aree di scarsa consistenza cui si acceda attraverso servitù di passaggio...);
  - d) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto comproprietario;
2. Il prezzo a base della trattativa privata dovrà essere stimato secondo quanto previsto dall'art. 34 del presente regolamento, con riferimento ad entrambi i beni nel caso di permuta di cui al suddetto comma 1, lettera b).

**Art. 40 Permuta**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza e di pubblico interesse, nel rispetto degli eventuali vincoli dettati dalla normativa vigente, è possibile la permuta a trattativa privata con Enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere approvata anch'essa con apposito provvedimento del Consiglio Comunale, con espressa esplicitazione dell'interesse pubblico prevalente che giustifica la scelta.
2. La permuta deve essere preceduta da apposita stima dei beni interessati, redatta ai sensi dell'art. 34 del presente regolamento.

**Art. 41 Condizioni generali di vendita**

1. La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. Per i beni all'uopo individuati, in virtù del particolare contesto urbanistico, paesaggistico, storico, sociale, la vendita può essere fatta, anziché a favore dell'offerta di prezzo più elevata, secondo quanto previsto nell'art. 37 del presente regolamento, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per consentire di addivenire alla migliore valorizzazione dei ridetti beni. In tal caso, l'avviso di asta pubblica, ovvero l'invito alla trattativa privata, dovrà elencare i criteri di valutazione e precisare la relativa ponderazione attribuita a ciascuno di essi.
3. Il Comune di Dolo 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, di oneri anche urbanistici e vincoli di destinazione.

4. L'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare il bene e rimane vincolato a tale obbligo per almeno 180 (centoottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta. Il Comune di Dolo è invece obbligato alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottato l'atto di aggiudicazione definitivo.
5. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi del Comune di Dolo rispetto agli immobili compravenduti. In caso di vendita di immobile locato/concesso a terzi, l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso, assumendo a proprio carico tutti i diritti e gli oneri ivi contemplati, comprese eventuali indennità di avviamento.

#### **Art. 42 Concessioni di valorizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351 del 25/09/2001, convertito dalla L. n. 410 del 23/11/2001 e dell'art. 58, comma 6, del D.L. n. 112 del 25/06/2008, i beni immobili di cui all'art. 24, comma 2, del presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 (cinquanta) anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, fermo restando quanto eventualmente disposto, per detti immobili, dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni.
2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate secondo le procedure di cui al predetto art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 e del D.Lgs. 18/04/2016 n. 50, in quanto compatibile, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.
3. Per la valutazione dei requisiti di partecipazione alla procedura di pubblica evidenza si terrà conto:
  - a) per la capacità a contrarre, di quanto previsto dall'art. 35 del presente regolamento;
  - b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
  - c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
  - d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.
4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, compresi gli oneri urbanistici e i contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo carico del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dal Comune di Dolo.
5. Il Comune di Dolo richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

6. La concessione del bene per la valorizzazione di cui sopra non comporta la rinuncia ai diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale del concedente.

#### **Art. 43 Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione**

1. Le offerte, a pena di inammissibilità, dovranno essere presentate al Comune di Dolo nei termini e con le modalità previste nell'avviso pubblico e/o nella lettera di invito.
2. Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base di vendita, come indicato nell'avviso pubblico e/o nella lettera d'invito.
3. In caso di offerta scritta, non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il comune.
4. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
5. Unitamente alla presentazione dell'offerta, l'interessato dovrà procedere al versamento, a titolo di caparra, del 5%(cinque per cento) del prezzo posto a base di vendita, secondo le modalità indicate nell'avviso di asta pubblica e/o nella lettera di invito. Detta caparra verrà restituita ai soggetti che risultassero non aggiudicatari al termine della procedura.

#### **Art. 44 Svolgimento delle procedure di gara**

1. Le procedure per la valutazione del miglior prezzo sono presiedute dal Responsabile del Settore competente, alla presenza di due testimoni e di un segretario verbalizzante, scelti fra il personale in servizio presso il Comune di Dolo.
2. Nelle ipotesi di cui all'art. 41, comma 2, del presente regolamento, le offerte saranno esaminate da apposita Commissione, composta da esperti nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia di incompatibilità ed astensione. La nomina della Commissione avviene con determinazione del Responsabile del settore competente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
3. Le procedure di gara si svolgono presso i locali del Comune specificati nell'avviso o nella lettera d'invito, sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
4. Ad esclusione dei casi di vendita con trattativa privata diretta con un unico soggetto di cui all'art. 39 del presente regolamento, l'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo, salvo quanto previsto dall'art. 41, comma 2, del presente regolamento. In caso di parità delle offerte, si procederà come di seguito:
  - a) qualora al momento dell'apertura delle buste siano presenti tutti i soggetti che hanno proposto lo stesso miglior prezzo, questi saranno invitati a presentare un'offerta sostitutiva in aumento, compilando un apposito stampato da restituirsi in busta chiusa entro 30 (trenta) minuti dalla consegna degli stampati e delle buste;
  - b) qualora al momento dell'apertura delle buste manchi anche uno solo tra i soggetti che hanno proposto lo stesso miglior prezzo, a tutti i suddetti soggetti verrà richiesto, a mezzo

## Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

pec o raccomandata A.R. o altre forme idonee, di presentare un'offerta sostitutiva in aumento entro un termine, comunque non superiore a 10 giorni.

Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una nuova parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure stabilite nel presente paragrafo.

5. Dello svolgimento e dell'esito delle procedure di gara viene redatto apposito verbale dal segretario verbalizzante, secondo le disposizioni di chi presiede le sedute. Nel verbale di gara devono anche essere inserite, se richiesto, le dichiarazioni o le contestazioni formulate dagli offerenti.
6. L'aggiudicazione è disposta in via provvisoria e, nel caso di esistenza di diritto di prelazione, è sottoposta a sospensione nelle more della definizione delle procedure di cui all'art. 45 del presente regolamento.
7. Il Responsabile del settore competente, verificata la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 35 del presente regolamento, auto dichiarati in sede di presentazione dell'offerta, con propria determinazione aggiudica definitivamente la gara al soggetto che ha presentato la migliore offerta, ovvero al soggetto titolare del diritto di prelazione di cui all'art. 45 del presente regolamento che ha accettato l'offerta di vendita.
8. A far data dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata ai sensi del dell'art. 43, comma 5 del presente regolamento, nel rispetto dei seguenti termini:
  - per immobili il cui valore di stima è inferiore o pari a € 150.000,00 (centocinquantamila): entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
  - per immobili il cui valore di stima è superiore a € 150.000,00 (centocinquantamila) e inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni): entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
  - per immobili il cui valore di stima è pari o superiore a € 2.000.000,00 (duemilioni): entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.
9. I termini indicati al precedente comma 8 potranno essere prorogati una sola volta e per non più di 90 (novanta) giorni, qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga entro i termini fissati, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e la caparra è incamerata dal Comune di Dolo.
10. In caso di decadenza e qualora sia decorso il termine durante il quale le offerte sono da ritenersi vincolanti, il Comune di Dolo, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, se abbia ancora interesse all'acquisto. In caso affermativo l'offerente deve versare nuovamente la caparra qualora questa fosse già stata restituita e conseguentemente il dirigente, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.
11. Il tutto salvo quanto previsto dal bando di gara.
12. L'esito dell'aggiudicazione definitiva è pubblicato sull'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Dolo.

**Art. 45 Diritto di prelazione e offerta di vendita**

1. E' riconosciuto il diritto di prelazione, ove espressamente previsto dalla normativa o dal contratto, ai detentori dell'immobile quali titolari di contratti in corso di concessione, comodato, locazione stipulati con il Comune di Dolo, sempre che gli interessati siano in regola con i pagamenti dovuti al Comune di Dolo al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. L'offerta di vendita è notificata agli interessati con l'indicazione delle condizioni e del prezzo risultanti dall'esito della procedura esperita e la specificazione delle modalità di accettazione. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
3. Nell'avviso di vendita è data evidenza dell'esistenza del diritto di prelazione, nell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 37, comma 5 del presente regolamento.
4. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte dei soggetti legittimati, da esercitarsi entro 30 (trenta) giorni dalla sua notifica. Entro lo stesso termine, a pena di inefficacia dell'accettazione, i titolari del diritto di prelazione dovranno versare al Comune di Dolo, secondo le modalità indicate in sede di offerta di vendita, una somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo a titolo di caparra.
5. La mancata comunicazione dell'accettazione dell'offerta, il mancato od insufficiente versamento della somma dovuta a titolo di anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste per beneficiare del diritto di prelazione dell'offerta, comportano la decadenza di ogni diritto di prelazione sul bene.

**Art. 46 Stipula del contratto**

1. La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto per il tramite di un notaio scelto dalla controparte all'interno del territorio della provincia. In caso di scelta del notaio al di fuori della provincia dovranno essere corrisposte le spese di trasferta.
2. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente e suddivise al 50% (cinquanta per cento) in caso di permuta. Gli oneri fiscali, le spese tecniche e le spese di frazionamento sono poste a carico dell'acquirente
3. Il contratto, previo accordo delle parti, può essere rogato dal Segretario Generale del Comune di Dolo, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. c) D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della Legge n° 604/62, prima della stipulazione del contratto.
4. Entro 90 (novanta) giorni dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà con la formalizzazione dell'atto di trasferimento di proprietà.

## **ALLEGATO "A" Elenco dei beni immobili assegnati ai Responsabili di Settore**

Ai sensi dell'art. 3, c. 1 del Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione C.C. n. 27 del 27/04/2017

### **Settore I – Affari Generali**

- Sala mandamentale;
- Immobili di proprietà comunale sede di istituti scolastici.

### **Settore III - Lavori pubblici e Manutenzione**

- Appartamento di via Mantegna adibito a spogliatoio operai;
- Magazzini comunali di via F.lli Bandiera e via Piave (ex carceri);
- Barchessa ovest villa Concina;
- Aree cimiteriali di Dolo, Arino e Sambruson.

### **Settore VII - Servizi Sociali**

- Immobile di p.le Collodi sede dell'asilo nido comunale;
- Immobile di via Zinelli sede del centro sociale anziani;
- Alloggi di via Dauli destinati ai progetti "Gruppo Appartamento" per persone con disagio mentale e grave disagio sociale a rischio marginalità.



**ALLEGATO "B" Elenco dei beni immobili suscettibili di concessione temporanea a terzi**

Ai sensi dell'art. 24, c. 3 del Regolamento per la gestione, la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione C.C. n. 27 del 27/04/2017

Aggiornato con Deliberazione G.C. n. 158 del 04/09/2019

**Sala Polivalente presso Barchessa di Villa Concina a Dolo – Via Comunetto, 5**

1. Indirizzi in merito all'utilizzo: Delibere GC n. 37 del 05/02/2016 e n.123 del 10/05/2016
2. Finalità e limiti di utilizzo:
  - a. l'uso delle Sale è riservato alle sole riunioni pubbliche o aperte al pubblico e alle cerimonie di matrimoni e unioni civili;
  - b. l'uso della sala è, di norma, concesso a enti, associazioni ed organizzazioni aventi finalità culturali, sportive e sociali;
  - c. l'utilizzo della sala è prioritariamente riservato a iniziative organizzate, promosse o patrocinate dal Comune e, su richiesta di soggetti privati, alle cerimonie di matrimoni e unioni civili;
  - d. in subordine rispetto all'utilizzo di cui alla lettera "c", la sala può essere concessa in uso ad altri soggetti per attività di contenuto sociale, culturale, formativo, religioso o sportivo;
  - e. l'utilizzo della sala è, altresì consentito per la realizzazione di mostre ed esposizioni che per oggetto, modalità di svolgimento, natura dei soggetti richiedenti e realizzatori siano:
    - compatibili e consone con la destinazione dei locali oggetto di concessione;
    - compatibili con le funzioni del Comune e con un interesse culturale per la collettività e non si configurino come attività commerciale e con finalità di lucro, anche se la richiesta provenga da parte di associazioni, circoli culturali e gruppi di artisti;
    - compatibili con il calendario di programmazione delle attività e iniziative organizzate, promosse o patrocinate dall'Amministrazione Comunale e con la celebrazione di matrimoni e unioni civili;
  - f. la sala non può essere concessa per attività che prevedano vendita o commercializzazione e promozione di prodotti.
3. Capienza massima:

- mostre	64 persone
- concerti	84 persone
- conferenze e riunioni	93 persone
4. Tariffa per l'utilizzo:

- periodo estivo	(dal 16 aprile – al 14 ottobre)	75,00 euro giornalieri
- periodo invernale	(dal 15 ottobre – al 15 aprile)	100,00 euro giornalieri

**Sala Teatreria presso “Ex Macello” a Dolo – via Rizzo, 73**

1. Indirizzi in merito all'utilizzo: Delibere GC n. 231 del 30/09/2008 e n. 87 del 20/03/2007
2. Finalità e limiti di utilizzo:
  - a. l'uso delle Sale è riservato alle sole riunioni pubbliche o aperte al pubblico;
  - b. l'uso delle Sale Comunali è, di norma, concesso a enti associazioni, organizzazioni culturali, sportive, ricreative, assistenziali, politiche e sindacali;
  - c. l'utilizzo delle sale è prioritariamente riservato a iniziative organizzate, promosse o patrocinate dal Comune;
  - d. le sale possono essere concesse in uso ad altri soggetti per attività di carattere istituzionale, sociale, culturale, formativo, politico, sindacale, religioso, sportivo e ricreativo;
  - e. l'utilizzo delle sale è consentito per la realizzazione di mostre, esposizioni, convegni e iniziative che per oggetto, modalità di svolgimento, natura dei soggetti richiedenti e realizzatori siano:
    - compatibili e consone con la destinazione dei locali oggetto di concessione;
    - compatibili con le funzioni del Comune e con un interesse culturale per la collettività e non si configurino come attività commerciale e con finalità di lucro anche se la richiesta provenga da parte di associazioni, circoli culturali e gruppi di artisti;
    - compatibili con il calendario di programmazione delle attività e iniziative organizzate, promosse o patrocinate dall'Amministrazione Comunale;
  - f. le sale non vengono comunque concesse per attività che prevedano vendita o commercializzazione di prodotti.
3. Capienza massima: 87 persone compresi 2 spettatori a ridotta capacità motoria e 5 tra relatori e personale di servizio
4. Tariffa per l'utilizzo:

- periodo estivo	(dal 16 aprile – al 14 ottobre)	75,00 euro giornalieri
- periodo invernale	(dal 15 ottobre – al 15 aprile)	100,00 euro giornalieri

**Locali presso immobile ex Scuola Materna “Piccole Tracce” a Sambruson – via Brusaura**

1. Indirizzi in merito all'utilizzo: Delibere GC n. 223 del 23/10/2012 e n. 271 del 18/12/2012
2. Finalità e limiti di utilizzo:

Utilizzo temporaneo non esclusivo riservato alle Associazioni iscritte all'albo comunale unicamente in orario extrascolastico, ovvero a partire dalle ore 16:00
3. Capienza massima: 26 persone
4. Tariffa oraria per l'utilizzo: €4,00 / h: