



COMUNE DI COMO

**REGOLAMENTO SULLA GESTIONE ED ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI
COMO**

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Principi generali

1. Il Comune di Como è titolare di un insieme di beni che costituiscono il patrimonio immobiliare, disciplinato secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
2. La gestione dei beni immobili, appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, efficacia, produttività, redditività nonché di razionalizzazione delle risorse e valorizzazione di esse. E' specificamente perseguito l'obiettivo del mantenimento e del miglioramento della valorizzazione del patrimonio attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
3. I beni immobiliari appartenenti a qualsiasi titolo al Comune si suddividono in:
 - a) beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
 - b) beni patrimoniali indisponibili;
 - c) beni patrimoniali disponibili.
4. I beni demaniali e patrimoniali indisponibili sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento diretto delle finalità istituzionali dell'Ente e subordinatamente impiegati con finalità di garanzia dell'autonomia finanziaria dello stesso.
5. I beni patrimoniali disponibili sono utilizzati prioritariamente al fine di garantire entrate economiche all'Ente.
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge che ne regolano il trasferimento e, laddove con queste compatibili, con le norme del presente regolamento.

Articolo 2

Beni demaniali

1. Per i beni comunali soggetti al regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile. Essi sono, pertanto inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti delle leggi che li riguardano.

2. Rientrano nella fattispecie di cui al comma 1) il demanio stradale, gli acquedotti, gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico, le raccolte dei musei e della pinacoteca, degli archivi e della biblioteca.

Articolo 3

Beni patrimoniali indisponibili

1. Per i beni patrimoniali indisponibili valgono le disposizioni di cui all'art. 828 del Codice Civile. Essi, pertanto non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.
2. Ai sensi dell'art. 826 comma 3 del Codice Civile fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Como gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, con i loro arredi e gli altri beni di proprietà comunale destinati ad un pubblico servizio.

Articolo 4

Beni patrimoniali disponibili

1. Sono disponibili i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili.
2. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili le aree di proprietà del Comune non utilizzate a fini istituzionali e non destinate a "standard urbanistici".
3. I beni disponibili sono concessi in godimento a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e possono essere alienati nel rispetto delle norme vigenti.

Articolo 5

Assegnazione dei beni di proprietà comunale

1. L'Ufficio Patrimonio predispone, aggiorna e detiene un elenco delle proprietà Comunali, distinto per tipologie di beni, come specificate negli articoli 2, 3, 4, redatto sulla base delle informazioni fornite dagli altri settori comunali di cui al comma 2.
2. I beni immobili di proprietà comunale destinati al conseguimento diretto di finalità istituzionali sono assegnati alla gestione delle diverse Aree e Settori Comunali, quali dotazione strumentale per il raggiungimento dei predetti fini istituzionali.
3. I beni immobili di proprietà comunale non destinati al conseguimento diretto di finalità istituzionali e utilizzati al fine di garantire entrate economiche all'Ente sono affidati in gestione al Settore Patrimonio.

Articolo 6

Ambito di applicazione: Oggetto

1. Nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico il presente regolamento disciplina il procedimento:

a) **per l'affidamento in concessione dei beni immobili facenti parte del demanio comunale**, attribuiti in uso esclusivo ed assoggettati al regime pubblicistico, limitatamente ai beni riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico a norma delle vigenti leggi in materia, con esclusione, pertanto del demanio stradale, di quello degli acquedotti e delle reti in genere, nonché dei mercati e dei cimiteri .

b) **per l'affidamento in concessione dei beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile**, temporaneamente non utilizzati per le finalità di interesse pubblico ed assoggettati al regime pubblicistico.

Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione. Laddove sussistano diritti ed obblighi da parte di entrambi i contraenti si darà luogo alla stipulazione di una "*concessione-contratto*", istituto caratterizzato dalla compresenza di un provvedimento di concessione, in cui l'amministrazione conserva il suo carattere di autorità, ed una convenzione collegata al provvedimento.

c) **per l'affidamento in locazione o in comodato dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile**, non inseriti nei programmi di dismissione di cui alla normativa vigente, con esclusione del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, che resta disciplinato dalla normativa speciale che regola la materia.

d) di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, ai sensi della normativa vigente.

TITOLO II

DELLE LOCAZIONI E CONCESSIONI

Articolo 7

Procedimento per la scelta del contraente

1. Le concessioni dei beni immobili demaniali e le locazioni dei beni patrimoniali del Comune di Como, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora la prima gara ad evidenza pubblica andasse deserta si potrà procedere all'espletamento di una seconda gara, previo ribasso del 10% del canone originariamente posto a base d'asta.

2. Si procede a trattativa privata, nei casi in cui:
 - a. sia andata deserta per due volte la procedura aperta;
 - b. in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone non superi l'importo di euro 5.000 (cinquemila) calcolato sull'intera durata contrattuale;
 - c. un soggetto già concessionario o conduttore di un bene immobile di proprietà del Comune di Como, chieda l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione;
 - d. il soggetto concessionario o locatario sia un Ente Pubblico come previsto dal vigente Regolamento dei Contratti del Comune di Como;
 - e. sia necessario procedere al rinnovo dell'atto di concessione o locazione laddove consentito dalla normativa vigente e dal presente regolamento;
 - f. venga ravvisato dalla Giunta Comunale un prevalente interesse pubblico, in ragione anche della natura "no profit" del soggetto beneficiario nonché dei principi e le finalità statutarie dell'Ente.

Articolo 8

Durata delle concessioni e delle locazioni.

1. Le locazioni sono assoggettate alla disciplina privatistica di cui alla normativa vigente.
2. Le concessioni di immobili hanno di norma la medesima durata stabilita per le locazioni di immobili per usi diversi dall'abitativo. Tale durata può essere ridotta in ragione della transitorietà dell'attività da esercitarsi nell'immobile oggetto di concessione e può essere estesa nel caso di concessione rilasciata ad enti pubblici o per l'esercizio di un pubblico servizio, ovvero in considerazione di particolari finalità perseguite dal concessionario. Potrà, altresì, essere estesa nell'ipotesi in cui vengano eseguiti dal concessionario interventi e/o opere che richiedano un adeguato periodo di ammortamento.
3. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente. Esse possono essere rinnovate se detta previsione sia stata inserita nel contratto originario, per lo stesso termine inizialmente stabilito ovvero per quello inferiore indicato dal contratto. Il rinnovo è subordinato alla rideterminazione del canone e comunque alla verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste;
4. Il rinnovo è escluso ove l'Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.

5. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione.
6. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 18 comma 4 in materia di contratti con associazioni non aventi fini di lucro.

Articolo 9

Diritto di prelazione sul bene locato

1. La prelazione legale è diritto riconosciuto al conduttore di un bene locato per l'esercizio di attività commerciale, nel caso di nuova locazione.
2. L'istituto della prelazione nella locazione si applica nelle forme e nei modi stabiliti dalla normativa vigente.

Articolo 10

Diritto di prelazione sul bene concesso per l'esercizio di attività commerciale

1. Per le sole concessioni di durata non superiore a 6 anni è riconosciuto il diritto di prelazione a favore del concessionario uscente, alla prima scadenza, purché risulti in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori e abbia partecipato al primo esperimento della procedura di cui all'art. 7, comma 1.
2. L'esercizio del diritto di prelazione dovrà essere effettuato, a pena di decadenza, entro **30** giorni dalla avvenuta ricezione della nota con la quale l'Amministrazione trasmette il verbale di gara e le condizioni economiche dell'offerta presentata dal soggetto che, provvisoriamente, è risultato aggiudicatario. Detta offerta costituisce il nuovo canone concessorio.

Articolo 11

Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione

1. Qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di concessione o locazione, il soggetto scelto secondo le procedure stabilite non si presenti, in mancanza di una valida giustificazione, viene dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e il Comune incamera l'eventuale cauzione prestata in sede di gara.

2. In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni del bando, il Dirigente dispone l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato in rango immediatamente successivo in graduatoria, ovvero dispone motivatamente la ripetizione della gara.
3. Al momento della stipula del contratto il concessionario presta la cauzione stabilita a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi anche economici assunti con la sottoscrizione del contratto.

Articolo 12

Decadenza e revoca della concessione

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune di Como, nei casi previsti dalla normativa vigente e/o dal contratto, dichiara la decadenza della concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato, previa messa in mora del concessionario e nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata della concessione.
3. Il Comune di Como può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivate esigenze di interesse pubblico, salvo indennizzo secondo quanto previsto dall'art. 21 quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
4. L'avvio del procedimento di revoca è comunicato al concessionario, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente.

Articolo 13

Risoluzione e recesso della locazione

1. L'Ente dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
2. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione, così come prescritto dalla normativa privatistica vigente.
3. Il recesso anticipato da parte del conduttore è regolato dalla normativa vigente.

CAPO I
CONCESSIONI E LOCAZIONI ONEROSE

Articolo 14

Condizioni delle concessioni e delle locazioni

1. Il corrispettivo delle locazioni e concessioni è determinato dall'Ufficio Tecnico Estimativo del Comune o, in alternativa, dall'Agenzia dell'Entrate o da professionisti all'uopo incaricati.
2. Il canone di concessione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. Il canone di locazione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, o in ogni caso secondo quanto previsto dalle leggi speciali che regolano la materia.

Articolo 15

Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario o conduttore gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri gestionali (pulizia, spese vive, assicurazione etc.). I competenti uffici del Comune procedono a verifiche per accertare lo stato dell'immobile concesso o locato e per indicare le eventuali opere di manutenzione di cui l'immobile necessita.
2. Sono a carico del Comune, salva diversa pattuizione, gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria.
3. In deroga a quanto previsto dai precedenti punti 1 e 2, le parti possono concordare che i lavori di manutenzione straordinaria, entro i limiti di spesa previsti per il cottimo fiduciario, siano posti a carico del concessionario o conduttore, con scomputo degli stessi dal canone, nel rispetto delle procedure contrattualmente convenute.
4. E' obbligo del concessionario o conduttore cui fanno carico i lavori acquisire le prescritte autorizzazioni, ivi comprese quelle inerenti agli immobili appartenenti al demanio artistico, storico o archeologico o soggetti a vincolo paesaggistico. Ogni intervento manutentivo deve essere previamente comunicato al Comune e autorizzato dai competenti uffici.

Articolo 16

Effetti della concessione e della locazione - Migliorie

1. La realizzazione di addizioni e/o migliorie deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente. I contratti di concessione e locazione devono, di norma, prevedere, in deroga a quanto disposto dall'art. 1592 c.c., che alla cessazione della concessione o della locazione le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente dal Comune di Como.

CAPO II

CONCESSIONI E LOCAZIONI A TITOLO GRATUITO O A CANONE AGEVOLATO

Articolo 17

Soggetti beneficiari a canone agevolato

1. Sono legittimati a chiedere la concessione ovvero la locazione a canone agevolato, o a titolo gratuito, i seguenti soggetti:
 - Enti pubblici;
 - 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, 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 di finalità lucrative;
 - Altri Enti o soggetti non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività sia di particolare interesse per la collettività, in armonia con i principi statuari dell'Ente.
2. I soggetti di cui sopra dovranno comunque svolgere, di norma, un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
 - a – attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
 - b – attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
 - c – attività di protezione civile;
 - d – attività di educazione e formazione;
 - e – attività di tutela - promozione – sviluppo dei diritti umani;
 - f – attività culturali o scientifiche;
 - g – attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo.

3. Le richieste della locazione a canone agevolato, o a titolo gratuito, devono contenere:
- statuto dell'Associazione/Fondazione/Organizzazione;
 - ultimo bilancio approvato;
 - elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);
 - indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati;
 - indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
 - indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
 - ogni altro elemento utile a qualificare l'attività.

Articolo 18

Valutazione delle richieste di assegnazione a titolo gratuito o a canone agevolato

1. Il rilascio delle concessioni o locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato, viene disposto in attuazione di apposito provvedimento di Giunta Comunale, previa istruttoria da parte dei competenti Uffici ed adeguata relazione da parte degli stessi.
2. L'istruttoria delle istanze di concessione e locazione a titolo gratuito ed a canone agevolato verte principalmente sul profilo della legittimità delle richieste, avendo riguardo in particolare alla compatibilità delle stesse con i Principi Statutari dell'Ente e con le norme del presente regolamento. Nell'ambito dell'istruttoria sono acquisiti i pareri e le relazioni dei diversi Settori eventualmente coinvolti per materia, nonché del settore Edilizia pubblica per la competenza tecnica riguardante il patrimonio comunale. Possono essere individuati "spazi comuni" dove più associazioni, non necessariamente operanti nello stesso Settore di intervento, utilizzano locali comuni per l'espletamento delle proprie attività.
3. Qualora, previa indagine conoscitiva presso i diversi Settori del Comune, si abbia consapevolezza della sussistenza di più soggetti legittimati a richiedere concessioni e locazioni a canone agevolato, per l'assegnazione degli immobili l'ente adotta una procedura ad evidenza pubblica, esplicitando nel bando di gara i criteri di assegnazione.
4. La Giunta comunale dispone di norma, in sede di prima applicazione, il rinnovo dei contratti in essere con le associazioni che operano senza fini di lucro, allo scopo di non pregiudicare lo svolgimento delle attività meritorie da parte delle stesse.
5. La parte del canone portata in tutto o in parte in detrazione dalla misura del canone ordinario, deve essere considerata quale erogazione di un contributo e deve, come tale, essere resa pubblica.

6. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone, oppure la totale gratuità, sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici. A tale scopo i soggetti affidatari di cui all'art. 17 sono tenuti a trasmettere, entro ogni anno di compimento del contratto, la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

TITOLO III

ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Articolo 19

Programmazione delle alienazioni

1. La programmazione delle alienazioni dei beni immobili avviene, di norma, con atto deliberativo consiliare recante il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari".
2. Il Consiglio Comunale può sempre stabilire di procedere, con autonoma deliberazione, all'alienazione o alla permuta di un determinato bene. Detta deliberazione costituisce a tutti gli effetti integrazione del programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare.
3. Le predette deliberazioni sono da considerarsi atti fondamentali programmatici, ai sensi della legislazione vigente in materia.

Articolo 20

Oggetto della vendita

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità. Possono essere, altresì, oggetto di alienazione diritti reali immobiliari di godimento, così come disciplinati dal codice civile.
2. Sono suscettibili di alienazione, oltre ai beni appartenenti al patrimonio disponibile, anche:
 - I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli art. 828, secondo comma e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di approvazione del piano delle alienazioni, o di adozione della deliberazione di cui al comma 2 del precedente articolo, viene accertato il venir meno della demanialità del bene;
 - I beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio.

3. L'immobile da alienare è esattamente individuato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, corredato dalle relative pertinenze (ai sensi dell'art. 817 codice civile), A tal fine sono di norma necessari i seguenti dati ed elementi:
 - partita catastale;
 - foglio, particella e sub particella;
 - categoria catastale, classe e consistenza;
 - superficie;
 - classificazione;
 - certificazione energetica, laddove richiesta dalla normativa vigente;
4. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo e dall'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
5. L'inserimento dei beni nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ha effetto dichiarativo della proprietà e produce, ai sensi dell'art. 58, comma 3, della legge 133/2008, gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile.

Articolo 21

Compiti e attribuzioni

1. Gli Uffici del Settore Patrimonio sono competenti ad adottare tutti gli atti della procedura; procedono, pertanto, all'indizione della gara approvandone il relativo bando e lo schema di contratto e approvano i risultati della gara, notiziandone la Giunta.
2. Per lo svolgimento delle attività i predetti uffici richiedono ad altri settori dell'Amministrazione tutte le notizie ed i dati in loro possesso, utili per i fini considerati e svolgono attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.
3. Potranno essere incaricati, con apposito provvedimento dirigenziale, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali ed altre attività connesse e necessarie al perfezionamento della vendita.
4. Il Dirigente potrà inserire, fatti salvi gli elementi essenziali del contratto di compravendita (oggetto e corrispettivo da porre a base d'asta), così come risulta configurato nella delibera consiliare di approvazione, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, ad una più completa descrizione dell'immobile, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.

Articolo 22

Valutazione degli immobili da alienare

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al prezzo di mercato stimato da tecnici comunali a ciò preposti, o da professionisti esterni, allo scopo incaricati, ovvero dall'Agenzia dell'Entrate in base ad apposito accordo di collaborazione. Il prezzo di stima è posto a base d'asta per la successiva gara.
2. A tale prezzo, come sopra determinato, potranno essere aggiunte, anche in termini forfetari, a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando).
3. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al prezzo d'inventario eventualmente aggiornato e sulla base della proposta di acquisto. Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a Euro 5.000,00.
4. Le stime di cui al presente articolo hanno di norma validità di 12 mesi. Tale validità si intende prorogata se non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

Articolo 23

Forme di gara

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.
2. La vendita dei beni si realizza di norma mediante asta pubblica in base al criterio di cui all'art. 73 comma 1 lett. C) del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
3. L'aggiudicazione avviene nei confronti del soggetto che abbia formulato la migliore offerta sul prezzo a base di gara, di norma anche in presenza di una sola offerta valida.
4. Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) quando l'immobile da vendere ha un valore di stima inferiore a **5.000,00 euro**;
 - b) qualora l'asta pubblica sia andata deserta per due volte consecutive, previa autorizzazione assunta con apposito indirizzo da parte della Giunta Comunale;
 - c) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzii l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.

La trattativa, ove ammessa, si svolge con i soggetti interessati in seduta non pubblica.

Articolo 24

Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara

1. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta risulti infruttuoso si procederà ad indire una nuova gara riducendo del **15%** il prezzo a base di gara.
2. Se anche il secondo incanto andasse deserto la Giunta comunale ha facoltà di disporre che si proceda all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con una riduzione fino ad un massimo del **25%** dell'originario prezzo a base di gara.

Articolo 25

Offerte di acquisto

1. Qualora un soggetto voglia presentare un'offerta per l'acquisto di un bene immobile di proprietà del Comune può farlo, anche laddove non sia stato pubblicato il bando di gara.
2. Le offerte dovranno pervenire al protocollo generale dell'Ente e dovranno essere sottoscritte in originale dal soggetto offerente. Il Comune potrà tener conto di tali offerte in sede di quantificazione del prezzo di vendita.
3. Potrà altresì tenerne conto, attivando con il soggetto offerente una trattativa privata, nel caso siano andate deserte almeno due procedure di gara, sempreché tali offerte non indichino un prezzo inferiore rispetto a quello posto a base dell'ultima procedura esperita.
4. Quando venga offerto un prezzo inferiore rispetto a quello posto a base dell'ultima procedura di gara esperita, la trattativa dovrà essere previamente autorizzata dal Consiglio comunale.

Articolo 26

Bando - procedure di gara e aggiudicazione

1. La redazione del bando, la pubblicità dello stesso, le procedure di gara, di aggiudicazione e di stipula del contratto avvengono sulla base della normativa vigente e degli appositi regolamenti comunali.
2. Al bando di gara viene data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio – sezione *Avvisi*, sul sito internet del Comune di Como, nonché, per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale.
3. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzate, in relazione alla rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini

immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi dei altri Comuni e di altri Enti Pubblici, comunicati ad ordini professionali e associazioni di categoria. È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dall'art. 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta offerta scritta incondizionata del prezzo, in cifre e in lettere.
5. In uno stesso bando è possibile disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
6. Il Dirigente responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione.
7. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il dirigente può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
8. In caso di decadenza dall'aggiudicazione l'amministrazione introita la cauzione, con riserva di richiesta degli ulteriori danni patiti e patendi.
9. In caso di decadenza, il dirigente, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
10. In tale ultimo caso, il dirigente procede alla nuova aggiudicazione.

Articolo 27

Soggetti partecipanti

1. Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.
2. Sono ammesse offerte congiunte da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutte l'istanza di partecipazione, nonché l'offerta economica.
3. In alternativa detti soggetti potranno conferire ad uno di essi procura speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Articolo 28

Offerte e cauzione

1. Le offerte effettuate in sede di gara hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla determina di aggiudicazione.
2. Unitamente all'offerta dovrà essere versata, sotto forma di assegno circolare intestato al Comune di Como, una cauzione provvisoria di importo pari al 10% dell'importo a base d'asta.
3. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari verrà trattenuta in conto prezzo.

Art. 29

Prelazione

1. Quando il bene è gravato, a termini di legge o del presente regolamento, da diritto di prelazione a favore di terzi, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.
2. Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara.
3. L'amministrazione procede all'aggiudicazione provvisoria in favore del miglior offerente e comunica l'esito dell'asta al conduttore, nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
4. L'esercizio del diritto di prelazione dovrà essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dalla suddetta comunicazione, al medesimo prezzo e alle medesime condizioni proposte dal miglior offerente. Ai fini del valido esercizio del diritto di prelazione dovrà essere versato deposito cauzionale di importo pari al 10% dell'importo a base d'asta.
5. L'esercizio del diritto di prelazione è subordinato alla preventiva regolarizzazione di eventuali morosità pregresse per canoni o oneri accessori non integralmente corrisposti.
6. Ove il conduttore non eserciti il diritto di prelazione l'aggiudicazione definitiva avrà luogo con successivo apposito provvedimento, adottato dal competente organo comunale.

Articolo 30

Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché la permuta sia preordinata alla soddisfazione di uno specifico interesse pubblico.
2. E' possibile procedere alla permuta di beni già inseriti nel piano delle alienazioni comunali o con apposita deliberazione consiliare, secondo quanto disposto dall'art. 18 comma 2, e solo per l'acquisizione di beni indispensabili per lo svolgimento di funzioni istituzionali.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte del Consiglio Comunale l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Articolo 31

Stipulazione del contratto

1. La vendita e o la permuta è perfezionata con la stipulazione del contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
2. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge. La vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
3. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene acquistato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nell'Avviso d'asta.
4. Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla parte acquirente, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 32

Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle procedure di alienazione, di concessione, di locazione a canone sia ordinario sia agevolato avviate successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza.

INDICE

-TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principi generali	pag. 2
Art. 2 Beni demaniali	pag. 2
Art. 3 Beni patrimoniali indisponibili	pag. 2
Art. 4 Beni patrimoniali disponibili	pag. 2
Art. 5 Assegnazione dei beni di proprietà comunale	pag. 3

Art. 6 Ambito di applicazione: Oggetto pag. 3

-TITOLO II DELLE LOCAZIONI E CONCESSIONI pag. 3

Art. 7 Procedimento per la scelta del contraente pag. 3

Art. 8 Durata delle concessioni e locazioni pag. 4

Art. 9 Diritto di prelazione sul bene locato pag. 4

Art. 10 Diritto di prelazione sul bene concesso per l'esercizio di attività commerciale pag. 4

Art. 11 Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione pag. 5

Art. 12 Decadenza e revoca della concessione pag. 5

Art. 13 Risoluzione e recesso della locazione pag. 5

CAPO I Concessioni e locazioni onerose

Art. 14 Condizioni delle concessioni e delle locazioni pag. 6

Art. 15 Lavori di manutenzione pag. 6

Art. 16 Effetti della concessione e della locazione – Migliorie pag. 6

CAPO II Concessioni e locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato

Art. 17 Soggetti beneficiari a canone agevolato pag. 6

Art. 18 Valutazione delle richieste di assegnazione a titolo gratuito e a canone Agevolato pag. 7

-TITOLO III ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 19 Programmazione delle alienazioni pag. 8

Art. 20 Oggetto della vendita pag. 8

Art. 21 Compiti e attribuzioni pag. 8

Art. 22 Valutazione degli immobili da alienare pag. 9

Art. 23 Forme di Gara pag. 9

Art. 24 Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara pag. 9

Art. 25 Offerte di acquisto pag.10

Art. 26 Bando – procedure di gara e aggiudicazione pag.10

Art. 27 Soggetti partecipanti pag.10

Art. 28 Offerte e cauzione pag.11

Art. 29 Prelazione pag.11

Art. 30 Permuta pag.11

Art. 31 Stipulazione del contratto pag.11

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 32 Disciplina dei rapporti in corso pag.12