



COMUNE DI PIAN CAMUNO

PROVINCIA DI BRESCIA

Via Don Stefano Gelmi n. 31 – Tel. 0364 59 38 00 – Telefax 0364 59 38 99 – cap. 25050
Codice Fiscale 00 641 410 170 – P.IVA 00 574 180 980 – sito internet: www.comune.piancamuno.bs.it

REGOLAMENTO COMUNALE SULLA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°... del

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Principi generali	pag. 3
Art. 2 – Beni demaniali	pag. 3
Art. 3 – Beni patrimoniali indisponibili	pag. 3
Art. 4 – Beni patrimoniali disponibili	pag. 4
Art. 5 – Gestione dei beni di proprietà comunale	pag. 4
Art. 6 – Ambito di applicazione del regolamento	pag. 5

TITOLO II – DELLE LOCAZIONI E CONCESSIONI

Art. 7 – Procedimento per la scelta del contraente	pag. 6
Art. 8 – Durata delle concessioni e locazioni	pag. 6
Art. 9 – Diritto di prelazione sui beni locati per l'esercizio di attività commerciale	pag. 6
Art. 10 – Diritto di prelazione sui beni concessi per l'esercizio di attività commerciale	pag. 7
Art. 11 – Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione	pag. 7
Art. 12 – Decadenza e revoca della concessione	pag. 7
Art. 13 – Risoluzione e recesso della locazione	pag. 7
Art. 14 – Obblighi del concessionario o del conduttore	pag. 8

CAPO I Concessioni e locazioni onerose

Art. 15 – Condizioni delle concessioni e delle locazioni	pag. 8
Art. 16 – Lavori di manutenzione	pag. 9
Art. 17 – Effetti della concessione e della locazione – Miglorie	pag. 9

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

Art. 18 – Soggetti beneficiari	pag. 9
Art. 19 – Valutazione delle richieste di assegnazione a titolo gratuito e a canone agevolato	pag. 10

TITOLO III – ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 20 – Programmazione delle alienazioni	pag.11
Art. 21 – Oggetto della vendita	pag.11
Art. 22 – Compiti e attribuzioni	pag.12
Art. 23 – Valutazione degli immobili da alienare	pag.12
Art. 24 – Forme di Gara	pag.12
Art. 25 – Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara	pag.13
Art. 26 – Offerte di acquisto	pag.13
Art. 27 – Bando, Procedure di gara e Aggiudicazione	pag.13
Art. 28 – Soggetti partecipanti	pag.14
Art. 29 – Offerte e cauzione	pag.14
Art. 30 – Prelazione	pag.15
Art. 31 – Permuta	pag.15
Art. 32 – Stipulazione del contratto	pag.15

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 33 – Disciplina dei rapporti in corso	pag.16
--	--------

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Principi generali

1. Il Comune di Pian Camuno 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 (comunale);
 - b) Beni del patrimonio indisponibile;
 - c) Beni del patrimonio disponibile.
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. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
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.

Art. 2 – Beni demaniali

1. I beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico (comunale) sono quelli per cui valgono le disposizioni di cui agli artt.823, 824 e 1145 del Codice Civile. Sono, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, **destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività**. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, **la concessione amministrativa** che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato. I beni comunali soggetti al regime del demanio pubblico 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 di musei, pinacoteche, archivi e della biblioteca.

Art. 3 – Beni patrimoniali indisponibili

1. Per i beni patrimoniali indisponibili sono quelli **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. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con **concessione amministrativa**.

2. Ai sensi dell' art.826 comma 3 del Codice Civile fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Pian Camuno gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, con i loro arredi e gli altri beni di proprietà comunale destinati ad un pubblico servizio.

Art. 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 non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso **in regime di diritto privato**. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite **contratti di diritto privato** previsti dal Codice Civile e sono utilizzati prioritariamente al fine di garantire entrate economiche all'Ente; **possono anche essere alienati** nel rispetto delle norme vigenti.
2. 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" dal PGT.

Art. 5 – Gestione dei beni di proprietà comunale

1. **Il Servizio Patrimonio** predispone, **detiene ed aggiorna un inventario** delle proprietà immobiliari Comunali, distinto per tipologie di beni, come specificate negli articoli 2, 3, 4, redatto sulla base delle informazioni fornite dagli altri Settori, Servizi o Uffici 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 Settori, Servizi ed Uffici 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 Servizio Patrimonio.
4. **Tutti gli acquisti e le alienazioni di beni immobili**, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del demanio e del patrimonio, **sono comunicati al Servizio Patrimonio**, per la registrazione nell'inventario.
5. Al fine di garantire il tempestivo **aggiornamento dell'inventario immobiliare**, ogni Settore, Servizio o Ufficio che, con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve **obbligatoriamente e immediatamente trasmettere** adeguata nota informativa al Servizio Patrimonio, allegando tutta la documentazione utile all'aggiornamento. In particolare, **nel caso di trasferimento delle opere di urbanizzazione**, il competente Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica dovrà rendere edotti i convenzionanti che:
 - a) Al fine di consentire la corretta volturazione a favore dell'Ente delle aree cedute con convenzionamento urbanistico o con permesso di costruire convenzionato, le ditte convenzionate devono provvedere al frazionamento delle aree secondo i criteri di cui al successivo punto c).
Negli interventi che prevedono cessione di aree censite come urbane o lastrici solari, e limitatamente alle aree di cessione, è fatto obbligo alla ditta di presentare le necessarie denunce al Catasto Fabbricati e produrne copia all'Amministrazione comunale.
 - b) La consegna di tali elaborati dovrà avvenire:
 - prima della formale stipula della convenzione o altro atto equivalente, qualora la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipula della convenzione;
 - prima dell'atto di trasferimento di aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora non sia avvenuta la cessione contestualmente alla stipula della convenzione.
 - c) In sede di frazionamento per l'individuazione delle aree da cedere al Comune, al titolare dell'intervento è richiesta una perimetrazione catastale delle aree di cessione riferita alla categoria patrimoniale cui le aree cedute verranno ad appartenere ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale perimetrazione dovrà essere preventivamente concordata con l'unità operativa Patrimonio.

Art. 6 – Ambito di applicazione del regolamento

1. Nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico **il presente regolamento disciplina il procedimento:**
 - a) per **l'assegnazione 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'assegnazione 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 presenza di un provvedimento di concessione, in cui l'amministrazione conserva il suo carattere di autorità, ed una convenzione collegata al provvedimento.
 - c) per **l'assegnazione 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.
2. **L'assegnazione** in uso temporaneo dei beni immobili di proprietà del Comune è, di norma, effettuata come segue:
 - a) Per i **beni patrimoniali indisponibili e demaniali**, nella forma della **concessione amministrativa** tipica che deve, essenzialmente, prevedere:
 - L'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.
 - b) Per i **beni patrimoniali disponibili**, nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
 - Contratto **di locazione** (artt. 1571 e segg. C.C.);
 - Contratto **di affitto** (artt. 1615 e segg. C.C.);
 - **Comodato** (artt. 1803 e segg. C.C.).
3. Le **assegnazioni** di cui sopra si intendono **di norma onerose** ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
4. **La concessione amministrativa** in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni patrimoniali indisponibili e demaniali di cui alla lett.a) del comma 2:
 - **non comporta** la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
 - **è un atto potestativo unilaterale**, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno,

TITOLO II – DELLE ASSEGNAZIONI IN CONCESSIONE E LOCAZIONE

Art. 7 – Procedimento per la scelta del contraente

1. Le **concessioni** dei beni immobili demaniali e le **locazioni** dei beni patrimoniali del Comune di Pian Camuno, conseguono l'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 dapprima 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 **€ 5.000 (cinquemila)** calcolato sull'intera durata contrattuale;
 - c) un soggetto già concessionario o conduttore di un bene immobile di proprietà del Comune di Pian Camuno, 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 conduttore sia un Ente Pubblico;
 - 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.

Art. 8 – Durata delle concessioni e delle locazioni.

1. 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.
 - non si rinnovano mai tacitamente. 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.
 - non si rinnovano ove l'Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.
 - si rinnovano comunque previa formalizzazione mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione;
2. Le **locazioni** sono assoggettate alla disciplina privatistica di cui alla normativa vigente.
3. E' fatto salvo quanto previsto dall'art.19 comma 4 in materia di contratti con associazioni non aventi fini di lucro.

Art. 9 – Diritto di prelazione su beni locati per l'esercizio di attività commerciale

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.

Art. 10 – Diritto di prelazione su beni concessi 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 all'esperienza ex 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 il Servizio Patrimonio 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.

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

1. La data per la sottoscrizione del contratto di concessione o locazione con il soggetto scelto secondo le procedure stabilite viene fissata dal competente Ufficio Contratti non prima che siano trascorsi 30 giorni e non oltre 60 giorni dalla ricezione della nota con la quale il Servizio Patrimonio trasmette il verbale di gara e le condizioni economiche dell'offerta presentata dal soggetto che, provvisoriamente, è risultato aggiudicatario.
2. Qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di concessione o locazione, l'aggiudicatario 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.
3. In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni del bando, il Responsabile del Servizio Patrimonio dispone l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato in posizione immediatamente successiva in graduatoria, ovvero dispone motivatamente la ripetizione della gara.
4. Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario presta la cauzione stabilita a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi anche economici assunti con la sottoscrizione del contratto.

Art. 12 – Decadenza e revoca della concessione

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune di Pian Camuno, 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'art.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 Pian Camuno 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.

Art. 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.

Art. 14 - Obblighi del concessionario o del conduttore

1. I contratti di locazione e di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono sempre prevedere a carico del **conduttore o concessionario**:
 - L'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - L'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - Il pagamento delle utenze;
 - Il pagamento delle spese di gestione;
 - La stipulazione dell'assicurazione "rischio locativo e ricorso terzi" con primaria società assicurativa;
 - La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso,
 - Fideiussione e/o cauzione bancaria;
2. Il **concessionario**, in particolare, è altresì tenuto:
 - ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.
 - al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente;
 - a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso;
 - ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato;
 - a non subconcedere quanto assegnatogli senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
 - a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione.
 - ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.
 - ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione Comunale in qualunque momento.
 - ad esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto, od omissione dei dipendenti, degli associati, o di terzi, anche se resi possibili o facilitati da propria assenza od inavvertenza nella custodia dell'immobile; il concessionario si rende perciò completamente responsabile sia verso il Comune che verso terzi anche per eventuali danni ambientali provocati dall'attività del concessionario o di terzi nella e sull'area e/o nell'immobile;
 - al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico;
 - al pagamento diretto, ovvero al rimborso delle utenze;
 - a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

CAPO I – Concessioni e Locazioni Onerose

Art. 15 – Condizioni delle concessioni e delle locazioni

1. Il corrispettivo delle locazioni e concessioni è determinato dal Servizio Patrimonio del Comune o, in alternativa, da professionisti all'uopo incaricati o dall'Agenzia dell'Entrate.

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.

Art. 16 – Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario o del 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.

Art. 17 – 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 Pian Camuno.

CAPO II – Concessioni e Locazioni a Titolo Gratuito od a Canone Agevolato

Art. 18 – Soggetti beneficiari

1. Sono legittimati a chiedere la concessione, ovvero la locazione, a titolo gratuito o canone agevolato 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 titolo gratuito o canone agevolato 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.

Art. 19 – 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 Servizio Patrimonio 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 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.18 sono tenuti a trasmettere, entro ogni anno di compimento del contratto, o 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, o equivalente autocertificazione, a firma del responsabile o legale rappresentante del soggetto affidatario.

TITOLO III – ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Art. 20 - 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.

Art. 21 – Oggetto della vendita

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed altre cause.
3. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia. Possono essere, altresì, oggetto di alienazione diritti reali immobiliari di godimento, così come disciplinati dal codice civile.
4. Sono suscettibili di alienazione, oltre ai beni appartenenti al patrimonio disponibile, anche:
 - I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt.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.
5. 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.

Art. 22 – Compiti e attribuzioni

1. Il Servizio Patrimonio é competente ad adottare tutti gli atti della procedura; procede, pertanto, all'indizione della gara approvandone il relativo bando e lo schema di contratto e approva i risultati della gara, dandone notizia alla Giunta.
2. I vari Settori, Servizi ed Uffici dell'Amministrazione dovranno fornire al Servizio Patrimonio, per lo svolgimento delle proprie attività, tutte le notizie ed i dati in loro possesso, utili per i fini considerati e svolgere attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. In particolare i Settori, Servizi ed Uffici comunali competenti dovranno fornire al Servizio Patrimonio tutta la necessaria collaborazione per l'effettuazione di stime, frazionamenti e pratiche catastali ed altre attività connesse e necessarie al perfezionamento della vendita, anche incaricando con apposito provvedimento tecnici esterni, se impossibilitati a svolgere tali compiti internamente.
3. Il Responsabile del Servizio Patrimonio 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.

Art. 23 – 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, come previsto all'art.22 comma 2, 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 forfettari, a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, volturazione, trascrizione spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando), nonché gli oneri fiscali di norma a carico dell'acquirente.
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 **5.000,00 euro**.
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.

Art. 24 – 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 Giunta Comunale può deliberare **la vendita diretta**, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di alienazione a favore di enti pubblici o società partecipate dal Comune di Pian Camuno o da Enti Pubblici. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù del seguente comma 4.
3. 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. 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** previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale nei seguenti casi:

- a) In ogni caso qualora il valore di stima dell'immobile da alienare sia inferiore all'importo di **€.20.000,00** si potrà procedere a trattativa privata direttamente con uno o più soggetti interessati;
- b) l'asta pubblica sia andata deserta per due volte e non si ritenga opportuno effettuare un ulteriore esperimento così come previsto al successivo articolo, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali ad esclusione del prezzo a base di gara che può essere ribassato entro il limite indicati nel medesimo successivo articolo. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.
- c) nel caso di cui al secondo comma, ultimo capoverso, del presente articolo.
- d) Per l'alienazione di immobili il cui valore di stima risulti inferiore al limite massimo di **€.20.000,00** si potrà procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata con uno o più soggetti nei seguenti casi:
 - quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, di scarso interesse ovvero interessa un ristretto numero di soggetti nella zona di ubicazione dell'immobile stesso;
 - quando gli immobili hanno bassa redditività o la gestione degli stessi è particolarmente onerosa;
 - in presenza di soggetti che sono già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita.
- e) La trattativa di cui alla precedente lettera d) è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. La trattativa è svolta nel rispetto dei principi della trasparenza e pubblicità. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune in cui è situato l'immobile.
- f) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzia l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
- g) qualora la cessione sia finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga utile acquisire;
- h) qualora si tratti di fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia etc...) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.
- i) in caso di transazione.

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

Art. 25 – 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 **20%** 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 ulteriore massima del **5%**.

Art. 26 – 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.

Art. 27 – 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 Pian Camuno, 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. 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.
5. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.
6. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:
 - a) le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - b) le offerte espresse in modo condizionato;
 - c) le offerte difformi da quanto previsto nel bando di gara o lettera d'invito o presentate fuori termine;
 - d) la mancata costituzione della cauzione.
7. In caso di alienazioni a favore di Enti Pubblici, Fondazioni ONLUS, Associazioni senza scopo di lucro, fermo restando la necessità di presentare idonea cauzione secondo il disposto dei comma precedenti, le modalità di pagamento saranno individuate, caso per caso, con la delibera della Giunta Comunale attinente la medesima alienazione.
8. In caso di decadenza conseguente alla revoca di cui all'art.32 comma 3, il Responsabile del Servizio Patrimonio, 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.
9. In tale ultimo caso, il Responsabile del Servizio Patrimonio procede alla nuova aggiudicazione.

Art. 28 – 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.

Art. 29 – Offerte e cauzione

1. L'offerta prodotta in sede di gara è in forma scritta incondizionata con il prezzo espresso in cifre e in lettere, ha natura di proposta irrevocabile ed è immediatamente vincolanti per l'offerente; ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla determina di aggiudicazione. L'offerta del concorrente e la determina di aggiudicazione tuttavia non costituiscono alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale, che tramite provvedimento di Giunta, a propria discrezione, oltre a poter non far effettuare la gara può comunque sospenderla in qualsiasi momento e,

dopo l'effettuazione della stessa, può revocare la procedura e non procedere alla stipulazione del contratto.

2. Unitamente all'offerta dovrà essere versata, sotto forma di assegno circolare intestato al Comune di Pian Camuno, una cauzione provvisoria di importo pari al 10% dell'importo a base d'asta.
3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.
4. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, il Responsabile del Servizio Patrimonio dispone direttamente, con propria determinazione, l'aggiudicazione della alienazione dell'immobile, fermo restando quanto esposto al comma 1 e che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
5. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari verrà trattenuta in conto prezzo.

Art. 30 – 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 l'avente diritto non eserciti il diritto di prelazione l'aggiudicazione definitiva avrà luogo con successivo apposito provvedimento, adottato dal competente organo comunale.

Art. 31 – 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.19 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.

Art. 32 – 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 prezzo di acquisto deve essere pagato prima, della stipulazione dell'atto di vendita o, al limite, contestualmente.
3. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine previsto dal bando di gara o dalla lettera di invito. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Responsabile del Servizio Patrimonio provvederà, mediante determina, alla revoca della aggiudicazione, dichiarando la decadenza dell'aggiudicatario, incamererà a favore dell'Amministrazione Comunale la cauzione e l'eventuale deposito delle spese, riservandosi di agire in giudizio per l'esecuzione del contratto o di richiedere degli ulteriori danni patiti e patienti.

4. 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.
5. 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.
6. 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

Art. 33 – 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.