



# **Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa**

**Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 28 maggio 2026**

## **TITOLO I – PRINCIPI GENERALI**

### **Art. 1 - Principi generali**

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 119, comma 7, della Costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato, il quale serve a garantirgli autonomia finanziaria.
2. Ferme restando le disposizioni di legge non derogabili, il presente regolamento è adottato ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127.
3. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, efficacia e imparzialità, sanciti dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990 n. 241, nonché alla razionalizzazione delle risorse. L'Ente cura il mantenimento dei beni immobili attraverso attività mirate a prevenirne il degrado e a garantirne l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati.
4. Gli immobili di proprietà comunale sono prioritariamente utilizzati per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
5. La gestione dei beni classificati nel patrimonio disponibile, fino alla loro alienazione, è ispirata a criteri di redditività.
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito, in forza di norme speciali statali o regionali, sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto si applicano le norme del presente regolamento.

### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello Statuto, il presente regolamento disciplina l'amministrazione, la gestione e la valorizzazione dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune.
2. Il presente regolamento non si applica alle materie disciplinate da specifiche norme di legge e/o da specifici regolamenti comunali, fra cui:
  - a) al patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica (ERP);
  - b) ai cimiteri comunali;
  - c) ai beni confiscati alla criminalità organizzata;
  - d) agli orti sociali;
  - e) alle concessioni temporanee ed occasionali di immobili comunali, che vengono normate dal "*Regolamento per la concessione di contributi, patrocinio e altri benefici economici*";
  - f) alle occupazioni di suolo pubblico;
  - g) ai livelli.

### **Art. 3 – Definizioni**

1. Per uniformità con la terminologia del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, ai fini del presente regolamento si intendono per «servizi» le unità organizzative di livello dirigenziale, comunque denominate, nelle quali si articola la struttura dell'Ente e, per «servizio patrimonio», l'unità organizzativa o le unità organizzative di livello dirigenziale cui sono assegnate le funzioni di amministrazione del patrimonio immobiliare secondo l'organizzazione vigente tempo per tempo.

2. Ai fini del presente regolamento, per «patrimonio immobiliare» si intendono sia i beni patrimoniali, disponibili e indisponibili, sia quelli appartenenti al demanio.

#### **Art. 4 - Classificazione del patrimonio**

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in base alla vigente normativa 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.

#### **Art. 5 - Beni soggetti a regime del demanio**

1. I beni comunali soggetti al regime del demanio pubblico sono 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 articoli 822, 823, 824 e 1145 del Codice Civile e le norme speciali che li riguardano.

Tali beni, compatibilmente con la loro natura e destinazione, possono essere concessi in uso a terzi mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

2. Per gli immobili di interesse storico e artistico si rinvia alla specifica normativa vigente in materia e, in particolare, al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (“Codice dei beni culturali e del paesaggio”).

Ai sensi dell'art. 1, commi 303-305, della legge 30 dicembre 2004 n. 311, tali beni possono anche essere dati in concessione a soggetti privati, individuati con le procedure previste dal Titolo V del presente Regolamento, laddove norme di legge statali o regionali non dispongano diversamente, i quali soggetti si impegnino a restaurarli e a renderli fruibili da parte della collettività.

In tal caso è possibile effettuare i lavori autorizzati dal Comune, procedendo con la regolazione contabile delle spese sostenute dal concessionario col canone di concessione e prevedendo i dovuti impegni di spesa sulle risorse del bilancio comunale, fermo restando il divieto di compensazione per competenza delle partite credito-debito.

#### **Art. 6 - Beni patrimoniali indisponibili**

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune i beni non soggetti al regime del demanio destinati ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permane tale destinazione, e come individuati dall'art. 826 del Codice Civile.

2. Appartengono a questa categoria, finché permane la loro destinazione, a mero titolo esemplificativo:

- a) i palazzi, ed in genere gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, ivi compresi i magazzini e i depositi per i servizi comunali;
- b) gli impianti sportivi;
- c) le sedi espositive e museali;
- d) gli edifici scolastici, ivi comprese le palestre annesse;
- e) gli immobili ad uso abitativo di edilizia residenziale pubblica.

Ulteriori immobili di proprietà dell'Ente possono essere ricompresi nel suo patrimonio indisponibile in virtù di principi costituzionali e/o leggi di settore prevalenti sulle disposizioni civilistiche.

3. L'utilizzo di tali beni da parte di terzi, nel rispetto del Codice Civile, della specifica normativa che ne disciplina la gestione e inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

## **Art. 7 - Beni patrimoniali disponibili**

1. I beni patrimoniali disponibili sono quelli che, né rientrando nella categoria dei beni soggetti al regime del demanio pubblico né in quella dei beni patrimoniali indisponibili, non risultano pertanto destinati ai fini istituzionali del Comune.
2. Tali beni possono quindi essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato o alienati, secondo le procedure previste dal presente regolamento.

## **Art. 8 – Mutamento della classificazione dei beni immobili**

1. Ogni bene immobile appartenente ad una delle categorie di cui all'art. 4, comma 1 lettera b) e c) del presente regolamento, sussistendone i necessari presupposti, può essere trasferito con delibera di Consiglio Comunale da una categoria di appartenenza all'altra. La delibera è pubblicata all'Albo pretorio.
2. Sono fatte salve le procedure previste dalla legge per la declassificazione del demanio pubblico.

## **Art. 9 – Stime**

1. I beni immobili da alienare o da acquisire vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima.
2. Nello stesso modo sono preventivamente valutati i canoni concessori, locativi e di affitto dei beni immobili.
3. La stima è effettuata da tecnici comunali; è altresì possibile affidare la valutazione a soggetto esterno dotato di idoneità professionale e indipendenza.

## **Art. 10 - Assegnazione degli immobili ai fini del Piano esecutivo di gestione**

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati ai diversi servizi in sede di approvazione del Piano esecutivo di gestione (PEG) o del Piano integrato di attività e obiettivi (PIAO), quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali del Comune.
2. Il dirigente del servizio a cui viene assegnato in gestione il bene diventa “assegnatario” dello stesso, ai sensi e per gli effetti del presente regolamento.
3. Ogni servizio comunale che utilizzi, per qualsiasi motivo, un bene immobile in carenza di formali provvedimenti di assegnazione dovrà tempestivamente comunicarlo al servizio Patrimonio, affinché provveda a proporre l'adeguamento del PEG/PIAO con la corretta formale assegnazione.
4. I dirigenti assegnatari sono tenuti alla gestione ed al corretto utilizzo degli immobili a loro assegnati, promuovendo la conservazione e il regolare uso dei medesimi.  
Per conservazione s'intende quel complesso di attività finalizzate a garantire l'integrità dei beni immobili e la loro idoneità ad essere destinati ad un determinato uso.  
Per regolare uso s'intende l'attivazione di quei provvedimenti in grado di tutelare giuridicamente e economicamente l'immobile e di assicurarne il corretto utilizzo.
5. Ai fini di quanto previsto ai commi precedenti, il PEG/PIAO individua:

- il servizio assegnatario, che sovrintende alla gestione amministrativa del bene;
- i servizi competenti per la gestione tecnica relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al funzionamento degli impianti e alla cura del verde.

6. Il dirigente assegnatario segnala alle direzioni competenti eventuali problematiche emerse relativamente all'immobile e alla sua gestione.

7. In particolare, ai dirigenti assegnatari degli immobili compete:

- a) sovrintendere alla gestione degli stessi adottando i relativi atti di amministrazione, ivi incluso l'affidamento a terzi;
- b) sovrintendere all'eventuale apertura e chiusura degli edifici, secondo le esigenze dell'uso;
- c) segnalare e richiedere l'intervento dei competenti servizi tecnici in caso di emergenza e per lavori di riparazione o manutenzione, quando questi competano al Comune;
- d) vigilare sull'uso degli immobili in conformità alla loro destinazione e, in generale, sul rispetto dei contratti in essere;
- e) comunicare al servizio patrimonio ogni variazione o modifica dello stato dei beni immobili, ai fini dell'aggiornamento degli inventari.

8. È facoltà dei dirigenti assegnatari proporre alla Giunta Comunale l'approvazione dei criteri generali per l'uso degli immobili a loro assegnati, nel rispetto delle norme vigenti.

## **TITOLO II – GESTIONE INVENTARIALE**

### **Art. 11 - Inventario dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà del Comune sono descritti in inventario.

2. L'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:

- a) il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
- b) i riferimenti catastali;
- c) la stima e/o la rendita catastale;
- d) i titoli di proprietà;
- e) la consistenza;
- f) l'eventuale vincolo di bene di interesse storico, artistico, archeologico di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
- g) l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
- h) il centro di responsabilità cui l'immobile è assegnato;
- i) il valore del bene;
- j) altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione e valorizzazione.

### **Art. 12 – Assegnazione delle competenze per la gestione del patrimonio**

1. Spettano al servizio Patrimonio:

- a) la tenuta generale dell'inventario dei beni immobili e dei rapporti giuridici attivi e passivi ad essi relativi, ad eccezione dei beni appartenenti alla categoria "strade";
- b) la predisposizione del piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali di cui all'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112;

- c) gli adempimenti ex art. 2, comma 222, Legge 191/2009, consistenti nella comunicazione dell'elenco dei beni appartenenti al Comune di Pisa al Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- d) le funzioni inerenti all'amministrazione del patrimonio secondo gli atti di organizzazione tempo per tempo vigenti.

2. Spettano ai servizi tecnici, secondo la relativa articolazione, la manutenzione ed il mantenimento in condizioni di sicurezza dei beni immobili.

### **Art. 13 - Manutenzione dei beni immobili**

1. Al fine del corretto mantenimento dei beni immobili, per ogni tipologia di beni i servizi tecnici competenti devono quantificare le risorse e le misure necessarie per la manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché per l'eventuale messa a norma.

L'Amministrazione tiene conto di tale proposta in sede di predisposizione del bilancio di previsione.

2. Qualora l'immobile sia utilizzato a qualsiasi titolo da soggetti terzi, gli interventi di manutenzione ordinaria spettano a questi ultimi, che dovranno tuttavia ricevere l'autorizzazione preventiva del servizio assegnatario, previa comunicazione al servizio Patrimonio.

Tutti i servizi che affidino a terzi un immobile (o parte di esso) devono specificare nel bando e/o nel provvedimento di concessione, locazione, comodato o convenzione l'obbligo in capo al terzo occupante di provvedere alla manutenzione ordinaria.

3. Di norma la manutenzione straordinaria dei locali affidati a terzi spetta al Comune in qualità di proprietario.

Tuttavia, in casi d'urgenza documentata il soggetto affidatario può proporre all'Amministrazione un progetto con relativo preventivo di spesa e, qualora detto progetto sia approvato, occuparsi anche della manutenzione straordinaria.

In quest'ultimo caso si potrà procedere alla regolazione contabile delle spese debitamente documentate coi canoni eventualmente dovuti, assumendo i necessari impegni sul bilancio comunale, fermo restando il divieto di compensazione per competenza delle partite credito-debito.

## **TITOLO III - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI - CONCESSIONE**

### **Art. 14 - Assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili**

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili dell'Ente è effettuata attraverso la concessione amministrativa.

Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico; le condizioni per la concessione dell'immobile, pertanto, sono disposte unilateralmente dal Comune.

2. Il Comune, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira, oltre ai principi richiamati nell'art. 1 del presente regolamento, anche ai seguenti principi:

- a) attuare un completo e razionale utilizzo dei beni pubblici, nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- b) assicurare la più ampia fruibilità dei beni.

3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

4 Ogni concessione di beni immobili comunali d'interesse storico, artistico o culturale, sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, deve essere preventivamente autorizzata dal competente ufficio di Soprintendenza, il cui parere sarà in ogni caso da richiedere nuovamente nel caso in cui, essendone prevista la possibilità, il concessionario intenda sub-concedere il bene a sua volta.

#### **Art. 15 - Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili**

1. La concessione in uso a terzi, ancorché pubbliche amministrazioni, dei beni di cui all'articolo precedente non comporta la cessione o rinuncia del concedente ai propri diritti di controllo, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

2. Il concessionario è tenuto a sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi del Comune, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

#### **Art. 16 - Durata della concessione**

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è, di norma, di sei anni; sono ammesse durate diverse, stabilite in considerazione della tipologia e destinazione dei beni. Resta ferma la possibilità di rinnovo, così come disciplinato all'art. 17.

2. Qualora il concessionario si impegni a effettuare interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario, al fine di assicurare il rientro del capitale investito e il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

3. In ogni caso, qualora la durata della concessione superi venti anni, la concessione equivale ad atto di disposizione permanente ed è di competenza del Consiglio Comunale.

#### **Art. 17 – Rinnovo**

1. Le concessioni si possono rinnovare secondo le vigenti disposizioni di legge, o, se previsto nel Bando di gara, per espressa disposizione contrattuale.

2. La concessione può essere rinnovata per un massimo di due volte, per una durata non superiore a quella del contratto iniziale e per un importo pari a quello originario, fatte salve le rivalutazioni previste ai sensi dell'art. 23, comma 2.

3. Per il rinnovo della concessione bisogna altresì verificare:

- a) il comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) l'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione, da verificarsi mediante pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 54;
- c) la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

4. Il rinnovo è formalizzato con un nuovo atto di concessione.

#### **Art. 18 – Garanzie**

1. L'atto di concessione prevede, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi, anche economici, contenuti nell'atto concessorio, la prestazione di una cauzione pari a tre mensilità di canone, da pagare contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

2. La garanzia può essere prestata anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da intermediario autorizzato, che preveda espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- in deroga a quanto stabilito all'art. 1945 del Codice Civile, l'inopponibilità, da parte del fideiussore, delle eccezioni spettanti al debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del creditore;
- la durata non inferiore a quella della concessione e comunque fino alla verifica dell'adempimento delle obbligazioni in relazione alle quali è prestata, con possibilità di svincolo solo con il consenso scritto del creditore;
- che, per ogni controversia con il creditore, il foro competente è quello di Pisa.

3. Per tutelare il Comune da ogni danno e/o richiesta di risarcimento danni, il servizio assegnatario ha facoltà di richiedere al concessionario:

- apposita assicurazione a copertura di eventuali danni per incendio ed atti vandalici con la previsione RT (ricorso terzi);
- polizza assicurativa per responsabilità civile RCT – responsabilità civile verso terzi.

#### **Art. 19 - Obblighi del concessionario**

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- c) l'obbligo di pagare le utenze;
- d) l'obbligo di pagare le ulteriori spese di gestione;
- e) la restituzione degli immobili, e delle suppellettili in essi eventualmente contenute, nella loro integrità, salvo il deperimento secondo l'uso normale e diligente;
- f) il divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
- g) l'obbligo di prestazione della garanzia di cui all'art. 18 del presente regolamento;
  
- h) l'obbligo di pagare le spese dell'atto di concessione;
- i) il divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali e sostanze pericolose senza l'autorizzazione del Comune;
- j) il divieto di recare danni agli immobili, alle loro pertinenze e alle suppellettili;
- k) il divieto di effettuare sull'immobile concesso qualsiasi intervento di manutenzione senza aver acquisito il preventivo consenso del concedente.

2. Il concessionario deve altresì garantire che l'utilizzo dei beni sia compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al concedente delle eventuali disfunzioni degli impianti o di quant'altro di rilevante.

3. Fermo restando che la consegna dei locali è effettuata con apposito verbale a cura del servizio competente, il concessionario risponde direttamente del corretto utilizzo dell'immobile e delle attrezzature ivi contenute.

4. È a carico del concessionario ogni eventuale responsabilità per danni a persone o cose di terzi, occorsi a causa o in occasione delle attività esercitate negli immobili in assegnazione esclusiva o temporanea.

#### **Art. 20 - Decadenza e revoca**

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, e salvo il risarcimento degli eventuali danni, qualora sia accertato l'inadempimento degli obblighi stabiliti dall'atto di concessione o nello stesso richiamati, ai quali il concessionario non ottemperi entro tre mesi dalla diffida notificata dal concedente.

Le ipotesi che, ove perdurino per oltre tre mesi dalla formale diffida, conducono alla decadenza del concessionario comprendono in ogni caso le seguenti:

- a) mancato pagamento del canone per tre scadenze consecutive;
- b) mancato rispetto del divieto di subconcessione, ove previsto;
- c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo stabilito nel contratto;
- d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dall'Amministrazione.

2. È sempre fatta salva la revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dal Comune, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun indennizzo e nulla possa eccepire.

A seguito delle verifiche ex art. 15, comma 2, o della conclusione naturale o anticipata del rapporto concessorio, con conseguente riconsegna dei locali, il Comune verificherà la presenza di eventuali danni eccedenti la normale usura e, se del caso, invierà formale contestazione alla controparte.

Il Comune, ove la controparte non risponda entro 15 giorni solari alle contestazioni ricevute con delle controdeduzioni ritenute accoglibili, si rivarrà sulla cauzione o fideiussione di cui all'articolo 18, richiedendo eventuali ulteriori somme a concorrenza.

#### **Art. 21 - Diritto di recesso del concessionario**

1. Fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone.

#### **Art. 22 - Atto di concessione**

1. L'atto di concessione, che deve essere sottoscritto anche dal concessionario, di norma contiene:

- a) l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- b) gli obblighi che il concessionario è tenuto a rispettare a pena di decadenza;
- c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;

- d) la quantificazione del canone e l'individuazione, come da articolo 23, comma 2, delle modalità per una sua rivalutazione;
- e) i termini di pagamento;
- f) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- g) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.

2. Le spese relative all'atto di concessione e i relativi tributi, se previsti dalla legge, sono a carico del concessionario.

### **Art. 23 - Determinazione del canone ordinario di concessione**

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 definito mediante perizia di stima, tenendo conto degli oneri specifici posti a carico del concessionario.

2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

### **Art. 24 – Concessione di immobili in regime di canone agevolato**

1. La Giunta Comunale, con propria delibera, individua gli immobili facenti parte del proprio demanio o del proprio patrimonio indisponibile che saranno oggetto di concessione con un canone agevolato, stabilendo per ognuno di essi la durata contrattuale e una riduzione, rispetto a quanto risulta da apposita stima redatta da personale preposto dell'Ente o da stima asseverata di un terzo qualificato.

2. Nella delibera di cui sopra la Giunta Comunale indica, per uno o più immobili demaniali o indisponibili:

- una o più categorie che possono partecipare al successivo e conseguente bando di gara, fra quelle indicate al successivo comma 3;
- una specifica finalità da perseguire, fra quelle elencate ai successivi commi 5 e 6.

3. I beni demaniali e indisponibili individuati dalla Giunta col suddetto provvedimento possono essere concessi a canone agevolato ad altre Amministrazioni Pubbliche ex art. 1, comma 2, del D. Lgs. 165/2001, nonché a soggetti privi di fini di lucro quali:

- a) Associazioni, Fondazioni ed altre Istituzioni con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 c.c.;
- b) Associazioni non riconosciute ex art. 36 c.c. che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;

c) altri soggetti non compresi nei punti precedenti, i quali si configurino come Enti del Terzo Settore, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D. Lgs. 117/2017.

4 Le agevolazioni previste da questo Regolamento non si applicano:

- a Enti o Associazioni con fini di interesse proprio o esclusivamente rivolto ai propri associati;

- alle associazioni e organizzazioni di dipendenti comunali e/o alle associazioni o organizzazioni che abbiano conferito incarichi direttivi a dipendenti o amministratori comunali;
- a partiti politici o organizzazioni sindacali, in riferimento al principio di imparzialità della P.A.

5. Gli Enti pubblici e i soggetti privati di cui al comma 3 che intendano ricevere in regime di concessione agevolata immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune devono svolgerli, pena la decadenza immediata della concessione, una delle seguenti attività:

- 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. attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- f. attività culturali, di rievocazione storica o scientifiche;
- g. attività promozionali nel campo sportivo;
- h. attività di culto svolte dalle confessioni religiose riconosciute dallo Stato.
- i. attività ex art. 5, c. 1, D. Lgs. 117/17, con l'esclusione del punto o).

Di tali attività deve risultare apprezzabile:

- a) il grado di utilità sociale, giudicato in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino;
- b) la possibilità di fruizione, da parte dei residenti e domiciliati nel territorio comunale, dei beni affidati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte.

6. Gli immobili demaniali o indisponibili dell'Ente possono essere concessi in regime di canone agevolato, altresì, in ragione dello svolgimento al loro interno di attività sociali oggetto di specifica co-programmazione e co-progettazione promossa dal Comune, secondo quanto stabilito dagli articoli 55 e 56 del D. Lgs. 117/2017, nonché dal Capo IV della LRT 65/2020.

7. L'Amministrazione, contestualmente alla decisione di applicare un canone agevolato di concessione, potrà al contempo addossare al futuro concessionario:

- non solo i costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti alle utenze e agli eventuali oneri fiscali;
- ma anche i costi correlati alla manutenzione straordinaria.

In nessun caso questa decisione potrà intervenire in vigenza del rapporto concessorio.

8. Eventuali ulteriori contributi che l'Amministrazione volesse riconoscere, ai sensi del *"Regolamento comunale per la concessione di contributi, patrocinio e altri benefici economici"*, ai soggetti di cui al comma 3 che risultino concessionari di beni immobili comunali a canone agevolato non sono in conflitto col presente Regolamento.

9. È vietata la sub-concessione che non sia stata preventivamente assentita dall'Amministrazione.

10. Laddove, per qualsivoglia ragione, l'aggiudicatario non stipuli il contratto o decada dalla concessione, l'Amministrazione potrà aggiudicare l'immobile in concessione agevolata mediante scorrimento della graduatoria, la cui efficacia temporale è stabilita in 2 anni a decorrere dalla sua approvazione.

11. La riduzione del canone di concessione riconosciuta ai sensi di quest'articolo è soggetta agli obblighi di pubblicazione previsti agli artt. 26 e 27 del D. Lgs. 33/2013.

12. Per quanto non specificatamente riportato nel presente articolo si fa riferimento al dettato in materia di concessioni a canone di mercato, laddove compatibile.

### **Art. 25 – Concessione di immobili per finalità associative**

1. I soggetti privati non aventi finalità lucrative elencati all'articolo 24, comma 3, per concorrere all'assegnazione in concessione agevolata di immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dell'Ente, devono:

- a. essere regolarmente costituiti;
- b. risultare già operanti nel Comune di Pisa;
- c. avere finalità istituzionali coerenti con le funzioni del Comune;
- d. svolgere la propria attività associativa nei settori di interesse collettivo già indicati all'articolo 24, comma 5;
- e. impegnarsi a svolgere, nei locali oggetto della concessione agevolata, una o più attività, fra quelle previste all'articolo 24, commi 5 e 6, le quali siano in linea con la missione istitutiva dell'Ente e siano rivolte, in prevalenza, ai soggetti residenti o domiciliati nel territorio comunale;
- f. possedere una struttura organizzativa interna democratica.

2. Per conseguire le proprie finalità pubbliche di carattere sociale, civile, culturale e sportivo, l'Amministrazione intende:

- contemperare il perseguimento dell'economicità con l'esigenza di assicurare un sostegno alle attività dei soggetti che perseguono i principi e le finalità propri del D. Lgs. 117/17 "Codice del Terzo settore";
- razionalizzare l'utilizzo degli immobili destinati allo svolgimento di attività "non-profit" da parte di soggetti privati individuati all'articolo 24, comma 3, così da favorire e promuovere, ferma restando la responsabilità solidale, la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:
  - \* ottimizzare l'utilizzo degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati;
  - \* condividere le spese gestionali (utenze, manutenzione dell'immobile, ecc.);
  - \* favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise, la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

3. In ogni caso il concessionario deve possedere, per l'intera durata del contratto, i requisiti inizialmente necessari per ricevere l'affidamento.

4. Nell'immobile dato in concessione non dev'essere svolta alcuna attività con finalità lucrative.

5. I concessionari, fermo restando quanto stabilito al comma 1 lettera e), possono:

- a. stabilire, nei locali comunali loro affidati, la sede principale o una sua filiale;
- b. organizzare e svolgere le attività istituzionalmente previste dai propri Statuti.

6. I concessionari in forma agevolata devono trasmettere all'Amministrazione, entro il primo bimestre di ogni anno, una Relazione sulle attività svolte e sull'uso dell'immobile.

7 Il servizio comunale assegnatario ha il potere di verifica continua delle condizioni in virtù delle quali il canone di concessione è stato ridotto.

Qualora l'esame della Relazione di cui al comma 6 o l'esercizio di un'attività di controllo ai sensi dell'articolo 15 evidenzino il venir meno delle predette condizioni, si procederà, previa diffida alla quale il concessionario non abbia risposto o non abbia fornito delle controdeduzioni ritenute valide dal concedente, allo scioglimento del rapporto.

8 La mancata presentazione della Relazione annuale, o il venir meno dei requisiti soggettivi e oggettivi inizialmente richiesti, previa diffida alla quale il concessionario non abbia risposto o non abbia fornito delle controdeduzioni ritenute valide dal concedente, comporta altresì lo scioglimento del rapporto.

### **Art. 26 - Determinazione del canone agevolato di concessione**

1. Per determinare il canone agevolato di concessione si tiene conto dei fini di interesse pubblico, anche inerenti funzioni proprie del Comune da esercitare secondo il principio di sussidiarietà orizzontale, identificati in relazione alla natura del concessionario e alla tipologia delle attività da svolgere nell'immobile.

2. La Giunta può stabilire riduzioni, rispetto al canone di mercato, di entità variabile in funzione dei seguenti criteri:

- a. ubicazione e consistenza dell'immobile;
- b. quantificazione degli interventi di manutenzione straordinaria eventualmente richiesti al concessionario;
- c. stato di vetustà dell'immobile e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione ordinaria a carico del concessionario;
- d. grado di utilità pubblica delle attività di carattere sociale o istituzionale da svolgere nei locali oggetto di concessione, definito anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte.

3. Oltre ai casi previsti dall'art. 20 del presente regolamento, costituisce causa di decadenza e di revoca della concessione a canone agevolato:

- a) la perdita, da parte del concessionario, dei requisiti soggettivi ex art. 24, comma 3;
- b) il mutamento o la cessazione dell'attività svolta;
- c) lo svolgimento di attività con fini di lucro.

### **Art. 27 - Concessioni temporanee**

1. Per concessione temporanea si intende l'uso di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili dell'Ente per un periodo continuativo e non occasionale fino a un massimo di sei mesi da parte di associazioni, fondazioni, comitati ed Enti del Terzo Settore che ne facciano richiesta per attività di natura culturale, formativa, ricreativa, sportiva e amatoriale e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.

2. A fronte della concessione temporanea, per come descritta al comma 1, è previsto il pagamento di un canone agevolato rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base di quanto espresso all'art. 26.

3. Per richieste da parte di soggetti e per finalità diverse da quelle previsti dal comma 1 del presente articolo, si applica il canone ordinario previsto all'art. 23.

4. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente dal Comune e salvo corresponsione del relativo canone.

5. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento dell'evento. Il concessionario rimane unico responsabile per l'utilizzo dell'immobile durante il periodo della concessione, nei confronti sia del comune sia dei terzi.

6. È facoltà del Comune richiedere polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni concessi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.

7. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di ordine o di interesse pubblico senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

#### **TITOLO IV - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

##### **Art. 28 - Affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili**

1. L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili si esplica attraverso la stipula di contratti di locazione, affitto o comodato.

2. Il presente regolamento dispone su tali rapporti per quanto non stabilito in modo imperativo dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano la materia.

##### **Art. 29 - Determinazione del canone di locazione**

1. Il canone ordinario di locazione da applicare al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile.

2. Il canone è adeguato 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, salvo diversa disposizione di legge.

3. Per i beni ad uso abitativo il canone può essere determinato in base al cosiddetto "canone concertato", cioè quello stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431 o, comunque, ad analoghe disposizioni di legge.

##### **Art. 30 – Locazione di immobili in regime di canone agevolato**

1. Per conseguire le proprie finalità istitutive in campo sociale, civile, culturale o sportivo, il Comune intende contemperare l'esigenza di rendimento delle locazioni immobiliari con quella di assicurare un sostegno alle attività dei soggetti ex art. 24, comma 3.

2. A questo fine la Giunta Comunale, con propria delibera, individua gli immobili facenti parte del proprio patrimonio disponibile che saranno oggetto di locazione con un canone agevolato rispetto al canone di mercato.

3. Per quanto non specificato in quest'articolo, si fa riferimento a quanto stabilito negli articoli 24, 25 e 26 in materia di concessioni agevolate, ove compatibile.

### **Art. 31 – Comodato**

1. Ove sussista un pubblico interesse qualificato e nel rispetto dei principi generali di cui all'art. 1 del presente regolamento, la Giunta Comunale, con propria deliberazione, può approvare la cessione in comodato di beni immobili facenti parte del proprio patrimonio disponibile ad altre Amministrazioni pubbliche, così come definite dall'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 165/2001, nonché ai soggetti ex art. 71, c. 2, D. Lgs. 117/2017, secondo le modalità e con le limitazioni ivi previste.

2. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità degli stessi.

3. In ogni caso sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, quelli relativi alle utenze e ogni altra spesa a esso correlata.

4 Il contratto di comodato può essere rinnovato per una sola volta.

### **Art. 32 – Beni ad uso abitativo**

1. I beni a uso abitativo facenti parte del patrimonio disponibile sono quelli che risultano nell'inventario aggiornato.

2. Per gli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica si rinvia alla disciplina di legge in materia.

### **Art. 33 - Durata del contratto di locazione**

1. Per la durata dei contratti di locazione e, comunque, dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili del Comune, si rinvia alla normativa specifica di settore.

2. In ogni caso, qualora la durata del contratto superi venti anni, il contratto equivale ad atto di disposizione permanente e, pertanto, è di competenza del Consiglio Comunale.

3. L'Amministrazione, laddove non intenda rinnovare un contratto di locazione, dovrà dare formale disdetta nei modi e tempi previsti dalla legge.

### **Art. 34 – Garanzie nei contratti di locazione**

1. A garanzia degli obblighi anche economici assunti, la parte contraente, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, versa all'Ente una cauzione in denaro di importo pari a tre mensilità del canone. La garanzia prestata è infruttifera.

2. La garanzia può essere prestata anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da intermediario autorizzato, che preveda espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- in deroga a quanto stabilito all'art. 1945 del Codice Civile, l'inopponibilità, da parte del fideiussore, delle eccezioni spettanti al debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del creditore;

- la durata non inferiore a quella della locazione e comunque fino alla verifica dell'adempimento delle obbligazioni in relazione alle quali è prestata, con possibilità di svincolo solo col consenso scritto del creditore;
- che, per ogni controversia col creditore, il foro competente è quello di Pisa.

3. Per tutelare il Comune da ogni danno e/o richiesta di risarcimento danni, il servizio assegnatario ha facoltà di richiedere al locatario:

- assicurazione a copertura di eventuali danni per incendio ed atti vandalici con la previsione RT (ricorso terzi);
- polizza assicurativa per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso lavoratori.

### **Art. 35 - Obblighi del locatario**

1. Alle locazioni e ai comodati si applicano le disposizioni di legge e, per quanto compatibile, l'articolo 19 del presente Regolamento, che dispone in materia di obblighi del concessionario.

### **Art. 36 – Decadenza, revoca e risarcimenti**

Per le ipotesi di decadenza e revoca del contratto, nonché di danneggiamenti causati dalla negligenza degli affidatari, si fa riferimento alle disposizioni di legge oltre al dettato dell'articolo 20 in materia di concessioni, per quanto compatibile.

### **Art. 37 - Risoluzione e recesso**

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, o dal diverso contratto stipulato, e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

2. Il servizio Patrimonio, e comunque i servizi assegnatari dei beni immobili ai sensi dell'art. 10 del presente regolamento, effettuano verifiche periodiche in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzo del bene.

3. Ai sensi dell'art. 21-sexies della legge 7 agosto 1990 n. 241, se previsto dal contratto di locazione il locatore ha facoltà di recedere anticipatamente per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, dandone avviso al conduttore almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### **Art. 38 - Locazione transitoria**

1. Per quanto riguarda i contratti di locazione di natura transitoria si applicano le disposizioni dell'art. 27, comma 19, della legge 28 dicembre 2001 n. 448.

## **TITOLO V - SCELTA DEL CONTRAENTE PER LA CONCESSIONE, LA LOCAZIONE, L'AFFITTO E IL COMODATO**

### **Art. 39 – Scelta del contraente**

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale si procede alla scelta del contraente mediante procedura a evidenza pubblica, della quale è data informazione mediante pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente; in relazione al valore del contratto e alle caratteristiche

dell'immobile, la pubblicità può aver luogo con le ulteriori modalità ritenute idonee secondo i principi di economicità, proporzionalità e trasparenza.

2. Si può tuttavia procedere alla scelta del contraente mediante trattativa privata diretta:

- a) quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- b) nei casi di concessione, locazione o affitto a favore di amministrazioni pubbliche, così come definite dall'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165, che destinino l'immobile all'esercizio delle funzioni cui sono preposte;
- c) in caso di concessione, locazione o affitto ad azienda speciale o istituzione costituita dal Comune, di cui all'art. 114 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che destini l'immobile all'esercizio della propria attività d'istituto;
- d) in casi di concessione, locazione o affitto, per finalità di pubblico interesse, a favore di società *in-house* partecipata dal Comune o di società a totale partecipazione del Comune medesimo;
- e) in caso di concessione, locazione o affitto, a favore di fondazione ex artt. 14 e ss. del codice civile di cui il Comune sia stato fondatore, risultandone tuttora soggetto finanziatore;
- f) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzii l'esistenza di un unico soggetto potenzialmente interessato alla conduzione; in via non esclusiva, rientrano in questa fattispecie i resedi non suscettibili di utilizzo autonomo o con un unico confinante;
- g) qualora il corrispettivo annuo dovuto in ragione del contratto non sia maggiore di euro 6.000,00.

3. La prelazione è concessa nei casi previsti dalla legge o mediante previsione nel bando ad evidenza pubblica

#### **Art. 40 – Stipula dell'atto**

1. Per quanto riguarda la stipula dell'atto di concessione e degli altri contratti si fa riferimento a quanto previsto dalle relative norme di legge e dal regolamento comunale dei contratti.

### **TITOLO VI – ORTI SOCIALI**

#### **Art. 41 – Definizione**

1. Possono essere destinati a "orto sociale" i terreni che:

- a) abbiano destinazione agricola;
- b) non siano suscettibili (anche per la localizzazione e le dimensioni) di sfruttamento per attività industriali, commerciali e artigianali;
- c) siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e degli altri vincoli, con i terreni circostanti.

2. L'uso, l'amministrazione e la gestione degli orti sociali sono regolamentati da apposita disciplina.

### **TITOLO VII - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI**

#### **Art. 42 - Contratti di locazione e di affitto passivi**

1. I contratti di locazione e di affitto passivi possono essere stipulati, previa autorizzazione della Giunta Comunale, ricorrendo le seguenti condizioni, da verificare preventivamente anche su valutazione del servizio al quale sarà assegnato il bene:

- a) utilizzo dell'immobile per l'esercizio di funzioni istituzionali del Comune;
- b) inesistenza di beni analoghi di proprietà del Comune che possano essere utilizzati allo scopo;
- c) effettiva rispondenza dell'immobile da prendere in conduzione al soddisfacimento dell'interesse pubblico;
- d) congruità del canone richiesto, da verificare mediante valutazione tecnica.

2. Per la stipula dei contratti passivi di cui al presente articolo il contraente è scelto con procedura ad evidenza pubblica, da effettuare mediante la pubblicazione di avviso che descrive le caratteristiche che l'immobile deve possedere, tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.

3. Si procede alla scelta del contraente senza esperire la procedura ad evidenza pubblica nel caso in cui il bene immobile oggetto di contratto passivo abbia un'ubicazione e/o caratteristiche tecniche e funzionali, rispetto alla specifica destinazione cui si intende destinarlo, tali da individuarlo in maniera esclusiva.

#### **Art. 43- Acquisto di beni immobili**

1. Per l'acquisto di immobili il contraente è scelto con procedura ad evidenza pubblica, da effettuare mediante pubblicazione di avviso che descrive le caratteristiche che l'immobile deve possedere, tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.

2. L'acquisto diretto è consentito previa deliberazione consiliare che specifichi l'utilità del bene immobile da acquisire ai fini dell'interesse pubblico.

### **TITOLO VIII – VENDITA O ALIENAZIONE DI IMMOBILI**

#### **Art. 44 – Programmazione delle alienazioni**

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, il Comune individua con delibera consiliare, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che costituisce parte integrante del Documento Unico di Programmazione.

L'inclusione di un bene nel Piano ne determina la classificazione nel patrimonio disponibile.

2. Salvo diversa indicazione, l'iscrizione di un bene immobile nel piano di cui al comma precedente costituisce autorizzazione all'alienazione.

3. Le alienazioni di beni immobili vincolati da leggi speciali devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta.

#### **Art. 45 - Procedure di vendita**

1. I contraenti vengono individuati mediante:

- a) asta pubblica per mezzo di offerte segrete;
- b) vendita diretta.

#### **Art. 46 - Asta pubblica**

1. L'asta pubblica, da esperire per mezzo di offerte segrete, è regolata dagli articoli 73, 76 e 77 del R.D. 827/1924 e ha luogo previa pubblicazione di bando di vendita.

2. L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente ammesso alla procedura che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Ente, purché di importo pari o maggiore di quello fissato a base d'asta.

#### **Art. 47 – Esperimento di aste successive in caso di asta deserta**

1. Qualora il primo esperimento di asta pubblica vada deserto, il Comune può effettuare un ulteriore esperimento alle stesse condizioni e allo stesso prezzo posto a base della prima asta così come previsto dall'art. 6 della Legge 783/1908.

Se il secondo tentativo di vendita è infruttuoso, può essere esperito un terzo tentativo ponendo a base d'asta il prezzo di stima del bene ridotto del 10% ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.D. 454/1909.

Se anche il terzo esperimento d'asta risulta infruttuoso, può essere esperito un quarto tentativo ponendo a base d'asta il prezzo di stima ridotto ulteriormente del 10%.

Qualora anche il quarto esperimento d'asta non andasse a buon fine, si procederà mediante trattativa privata al prezzo determinato con l'ultimo tentativo di alienazione ribassato fino a un ulteriore 10%.

#### **Art. 48 – Bando di vendita**

1. Il bando di vendita mediante asta pubblica contiene, di norma, i seguenti elementi:

- a) la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, la situazione catastale;
- b) l'indicazione che la vendita ha luogo mediante asta pubblica per mezzo di offerte segrete;
- c) il prezzo posto a base d'asta, i termini e le modalità di pagamento;
- d) le modalità di svolgimento dell'asta;
- e) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
- f) l'ammontare e la tipologia della cauzione, che non deve essere inferiore al 5% del prezzo di stima;
- g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida;
- h) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- i) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- j) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

#### **Art. 49 – Pubblicità del bando**

1. In relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile, la pubblicità del relativo bando di vendita, nonché del suo esito, può aver luogo, oltre che nelle forme previste per legge, con le ulteriori modalità ritenute idonee secondo i principi di economicità, proporzionalità e trasparenza.

#### **Art. 50 – Cauzione e offerte**

1. Gli offerenti devono prestare cauzione nella misura e con le modalità previste dal bando.

2. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente competente.

3. Non sono ammesse offerte indeterminate, condizionate, plurime o espresse con riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.

#### **Art. 51 – Svolgimento dell’asta**

1. Le aste si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando o attraverso procedure telematiche.
2. Le aste sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La procedura d’asta è presieduta dal dirigente competente, con l’assistenza di due testimoni.
4. Il dirigente nomina un segretario verbalizzante.

#### **Art. 52 – Aggiudicazione definitiva**

1. Il dirigente competente, verificato il possesso dei requisiti previsti dalla legge e dal Bando, aggiudica definitivamente la gara con propria determinazione ed assegna all’aggiudicatario un termine entro il quale presentare i documenti necessari alla stipula del contratto, con esclusione dei documenti già in possesso del Comune o direttamente reperibili dallo stesso.
2. Laddove l’aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all’obbligo di stipulare il contratto, il Comune può dichiarare lo stesso decaduto dall’aggiudicazione oppure agire in giudizio per la conclusione del contratto.
3. In caso di decadenza dall’aggiudicazione, il Comune:
  - incamera la cauzione, con riserva di richiedere ulteriori danni;
  - procederà a chiedere all’eventuale secondo migliore offerente se abbia ancora interesse all’acquisto.
4. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di vendita.

#### **Art. 53 – Vendita diretta**

1. Si può procedere alla vendita diretta nei confronti di un contraente nei seguenti casi:
  - a) quando l’alienazione avviene a favore di una pubblica amministrazione di cui all’art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165, che intenda destinare l’immobile all’esercizio delle funzioni cui è preposta, ritenute di interesse dall’Amministrazione Comunale;
  - b) quando l’alienazione avviene a favore di azienda speciale o istituzione costituita dal Comune, di cui all’art. 114 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che intenda destinare l’immobile all’esercizio della propria attività d’istituto;
  - c) in caso di vendita o di alienazione, anche tramite aumento di capitale attraverso il conferimento di beni in natura, a favore di società in-house partecipata dal Comune o di società a totale partecipazione del Comune medesimo, che dovranno devolvere gli immobili a finalità di pubblica utilità, rientranti nell’ambito delle rispettive competenze istitutive e assentite dall’Amministrazione;
  - d) in caso di alienazione a fondazione ex artt. 14 e ss. del codice civile di cui il Comune sia stato fondatore, risultandone tuttora soggetto finanziatore;
  - e) qualora la situazione oggettiva dell’immobile evidenzia l’esistenza di un unico soggetto potenzialmente interessato all’acquisto; in via non esclusiva, rientrano in questa fattispecie i resedi non suscettibili di utilizzazione autonoma o con un unico confinante;

f) qualora ricorra la situazione di cui all'ultimo periodo del precedente art. 47;

g) qualora si dia luogo a permuta, nei limiti di quanto previsto all'art. 57.

2. La prelazione è concessa nei casi previsti dalla legge o mediante previsione nel bando ad evidenza pubblica

3. Il prezzo della vendita diretta è definito con perizia di stima.

4. Il servizio Patrimonio o altro servizio responsabile, una volta trovato l'accordo con l'acquirente in merito al prezzo e ad ogni altra clausola, provvede ai controlli di legge e, qualora essi diano esito favorevole, approva con determinazione, sentito l'ufficiale rogante, lo schema di atto di compravendita, che ha la funzione di aggiudicazione definitiva.

#### **Art. 54 - Vendita diretta preceduta da avviso pubblico**

1. Per immobili di valore non superiore a Euro 400.000 il Comune, in presenza di espresse richieste d'acquisto (dette anche "manifestazioni d'interesse), può pubblicare apposito avviso, finalizzato a verificare l'esistenza di ulteriori soggetti interessati all'acquisto.

2. L'avviso dovrà essere pubblicato con le stesse modalità previste per il bando di vendita.

3 L'avviso dovrà contenere:

- tutte le modalità di presentazione della richiesta d'acquisto;
- tutte le indicazioni di vendita.

4. Ove, a seguito dell'avviso, pervenga più di una manifestazione di interesse, si procede alla vendita mediante asta pubblica. In caso contrario, si procede alla vendita diretta al soggetto che ha manifestato il proprio interesse all'acquisto dell'immobile.

#### **Art. 55 – Contratto**

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.

Le spese contrattuali sono a carico, di norma, dell'acquirente.

#### **Art. 56 – Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo della vendita prima della stipula del contratto, salva diversa previsione del bando.

2. In caso di asta pubblica, l'aggiudicatario deve versare prima dell'aggiudicazione definitiva il 20% del prezzo di acquisto a titolo di cauzione.

3. Il bando può prevedere adeguate forme di pagamento rateale, con iscrizione dell'ipoteca legale.

#### **Art. 57 – Permuta**

1. Ove sussistano speciali circostanze di convenienza o utilità per la destinazione dei beni oggetto di acquisto all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, è possibile la permuta di beni immobili del patrimonio disponibile mediante procedura negoziata o diretta con soggetti pubblici o privati.

2. Possono essere ceduti mediante permuta i beni inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali, mentre i beni oggetto di acquisto devono essere individuati mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta l'Amministrazione stabilisce l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta medesima.

4. La permuta dei beni deve essere preceduta da apposita perizia di stima del loro valore.

5. La permuta con beni di proprietà di soggetti privati è ammessa previa pubblicazione di avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, volto ad accertare l'assenza di terzi interessati all'acquisto del bene immobile che l'Amministrazione intende cedere.

Laddove fosse appurato l'interesse all'acquisto da parte di soggetti terzi, l'immobile non potrà essere oggetto di permuta, bensì di alienazione tramite procedura ad evidenza pubblica che individui il miglior offerente.

6. La permuta potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.

## **TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 58 - Disciplina dei rapporti in corso**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.

2. Gli atti di concessione e i contratti perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti all'epoca del loro perfezionamento.

Entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento è possibile, previo adeguamento del canone, regolarizzare gli utilizzi, da parte di terzi, dei beni patrimoniali dell'Ente

### **Art. 59 – Norme finali**

1. Per quanto non esplicitamente previsto e specificatamente stabilito negli articoli che precedono si fa formale rinvio alle disposizioni del Codice Civile, al codice dei contratti pubblici e alle leggi in materia vigenti tempo per tempo.

2. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate, anche in modo tacito, tutte le disposizioni comunali disciplinanti il patrimonio comunale, se in contrasto con le disposizioni di cui al presente Regolamento, anche se contenute in altri Regolamenti adottati dal Comune di Pisa.