



REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MONZA

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 31.3.2016

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MONZA

TITOLO I NORME GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli immobili nonché i principi da seguire nelle dismissioni e alienazioni.

2. I beni appartenenti al patrimonio indisponibile e gli edifici demaniali del Comune, suscettibili di essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche, in quanto non destinati ad uso pubblico diretto, sono dati in concessioni a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato, come previsto dall'art. 32, comma 8, della L. n. 724 del 23/12/94.

3. La concessione ovvero la locazione di immobili di proprietà comunale deve avvenire nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati. Nel caso in cui la concessione o locazione di immobili comunali sia preordinata ad interventi in variante agli strumenti urbanistici vigenti, anche autorizzati da autorità terze, la relativa deliberazione spetta al Consiglio Comunale.

4. Le concessioni sono regolate dalla normativa di cui alla L. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni solo se espressamente richiamata nei patti e condizioni regolanti il rapporto concessorio.

5. Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del comune di Monza, salvo quanto di seguito stabilito nel presente regolamento, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica previste dal vigente Regolamento dei Contratti e dalle normative in materia di appalti pubblici.

6. In esecuzione del presente articolo il Dirigente del Servizio competente all'amministrazione del patrimonio è competente nella scelta del concessionario/locatario, in conformità alle linee di indirizzo politico approvate o delineate dalla Giunta. In assenza di tali indirizzi l'organo competente nella scelta del concessionario/locatario, sentito il Dirigente del Servizio competente all'amministrazione del patrimonio è la Giunta

7. Si procede mediante procedura negoziata, quando:

- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 50.000,00 annui;

- c) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
- d) nel caso di concessioni aventi ad oggetto locali già occupati, destinati allo svolgimento di attività commerciali, per la stipulazione di un nuovo contratto con il precedente concessionario;
In ogni caso l'Amministrazione si riserva di espletare procedure ad evidenza pubblica anche nei casi di cui alle lettere a) e d) del presente punto 7);
- e) qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dallo stesso richiedente;
- f) qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dai soli confinanti;

8. Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione eventualmente previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

9. La domanda di rinnovo è presentata all'Amministrazione Comunale non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto.

10. In tutti i casi di procedura negoziata, ivi compreso il caso di rinnovo, l'avvio del procedimento deve essere pubblicato sul sito istituzionale del Comune almeno 30 giorni prima della deliberazione dell'organo competente, con facoltà di intervento ex art. 9 della L. 241/1990.

ART. 2 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI E FORME DI ASSEGNAZIONE

1. Il Comune di Monza è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in: BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, BENI DEL DEMANIO COMUNALE.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro attuali destinazioni, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del D.lgs. 267/2000. Ciascun immobile appartenente ad una delle citate categorie può, con specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.

ART. 3 - BENI ASSOGGETTATI AL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento si applica ai beni immobili gestiti direttamente dal Comune.

2. Per quanto concerne i rapporti di concessione con i soggetti terzi, la gestione patrimoniale dei terreni e dei fabbricati comunali compete al Servizio preposto all'amministrazione del patrimonio, fatta salva diversa volontà espressa dalla Giunta, comunque da esprimersi dopo aver acquisito il parere dello stesso Servizio.

Rimangono esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli impianti sportivi, attribuiti al Servizio competente alla loro gestione, le aree di parcheggio comunale a pagamento, gli alloggi E.R.P., i centri civici di quartiere così come individuati dalla delibera G.C. n. 389/2015 assegnati al servizio partecipazione, gli immobili oggetto di accordi di collaborazione e/o gestione, nonché quelli oggetto di contratti e concessioni di servizio.

Rimane salva per la Giunta la possibilità di dettare, nel rispetto del presente regolamento, specifiche disposizioni per l'utilizzo di singoli beni o compendi immobiliari.

TITOLO II

CONCESSIONI BENI IMMOBILI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 4 - CONCESSIONARI BENI IMMOBILI E COMPETENZA A DELIBERARE

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva di definire, prioritariamente, sulla base dei propri progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili del patrimonio indisponibile e del demanio comunale, o comunque, nella disponibilità del Comune di Monza, possono essere concessi a soggetti terzi quali enti, istituzioni, associazioni, privati ecc.

2. In caso di concessioni attive che prevedano una durata pari o inferiore ai 9 anni la competenza a deliberare la sola destinazione del bene spetta alla Giunta Comunale, mentre per quelle di durata superiore ai nove anni spetta al Consiglio Comunale.

3. Per quanto riguarda, invece le concessioni passive in cui il Comune stipula un contratto per poter disporre di un bene di proprietà di terzi, la competenza a deliberare in proposito è della Giunta Comunale per i rapporti con scadenza pari o inferiori a 30 anni, mentre negli altri casi la competenza è del Consiglio Comunale.

CAPO II

CONCESSIONI AD ENTI PUBBLICI, ISTITUZIONI, ASSOCIAZIONI

ART. 5 - FINALITA' ED UTILIZZI

1. Gli immobili comunali oggetto del presente articolo possono essere concessi anche a favore di enti pubblici, istituzioni e associazioni che svolgono una funzione sociale, culturale, ricreativa, solidaristica, ecc. nell'ambito del territorio comunale.

2. In tali casi il canone di concessione corrisponde di norma a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali cui l'Ente, previa identificazione, attribuisce rilevanza pubblica. Sono esclusi gli immobili oggetto di accordi ex art. 15 della Legge n. 241/1990.

3. Potranno essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti le seguenti categorie di Associazioni ed Enti:

a) Enti Pubblici;

b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro; soggetti del terzo settore disciplinati dalla legge n. 328/2000;

c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative

d) Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale;

4. Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

5. Tali assegnazioni possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, che dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività istituzionalmente previste negli statuti delle associazioni, salvo diversa prescrizione o autorizzazione da parte dell'Ente.

6. Possono essere individuati "spazi comuni" dove più associazioni, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, utilizzano, tramite accordi interni, locali comuni per l'espletamento delle proprie attività.

Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

7. E' vietato all'Amministrazione Comunale concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento ad associazioni culturali, sportive, politiche, sindacali ed ai privati in genere.

I soggetti di cui al punto 5.3 per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere 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, istruzione
- e) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani
- f) attività culturali o scientifiche
- g) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo

L'individuazione del concessionario avviene comunque secondo le regole di cui al precedente articolo 1 del presente regolamento.

ART. 6 - CANONE CONCESSIONARIO

1. La concessione è soggetta all'applicazione di un canone ordinario di mercato commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile come determinato dal Servizio competente all'amministrazione del patrimonio.

I canoni sono adeguati annualmente in misura corrispondente alla variazione dell'indice FOI dell'ISTAT.

2. Tali canoni sono aggiornati periodicamente a cura del medesimo Servizio competente all'amministrazione del patrimonio tramite delibera di Giunta Comunale in base all'analisi delle variazioni di valore intervenute nel mercato immobiliare monzese.

3. Il canone ridotto, sulla base di quello di mercato viene calcolato e applicato nel seguente modo:

Soggetti rientranti nelle lettere a) e b) dell'articolo 5.3 del presente regolamento
Il canone annuo di concessione è pari al 20% del valore del canone annuo di mercato.

Soggetti rientranti nella lettera c) dell'articolo 5.3 del presente regolamento
Il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato.

Soggetti rientranti nelle lettere d) ed e) dell'articolo 5.3 del presente regolamento
Il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato.

Soggetti rientranti nelle lettere f) e g) dell'articolo 5.3 del presente regolamento
Il canone annuo di concessione è pari al 70 % del valore del canone annuo di mercato.

I canoni così determinati sono comunque soggetti ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative vigenti.

ART. 7 - INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE

1. Qualora il concessionario proponga di effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile deve presentare il relativo progetto di massima. I competenti uffici tecnici verificheranno la correttezza della procedura proposta, del progetto presentato e la necessità di realizzare relative opere vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi attraverso la figura del Direttore Tecnico e/o dei Lavori indicato dall'Amministrazione Comunale.

2. Il Concessionario è tenuto, altresì, ad adempiere alle seguenti principali disposizioni:

- acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico - edilizia;
- adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dagli uffici tecnici, comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- obbligo di tenere indenne il Comune di Monza da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
- al termine del periodo di concessione, qualora la stessa non venga rinnovata, l'immobile così come ristrutturato e/o ampliato tornerà nella disponibilità del Comune di Monza, senza diritto a corresponsione di indennizzo al concessionario per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti;
- ogni qualsiasi ulteriore adempimento venga inserito nella convenzione da stipulare.

3. In caso di rilevanti e necessari interventi edilizi migliorativi di ogni genere, la Giunta Comunale può stabilire il rilascio di una concessione senza versamento totale o parziale di corrispettivo da parte del concessionario fissando anche una congrua durata contrattuale, previa valutazione degli effetti sul bilancio derivanti dalle eventuali minore entrate finanziarie.

ART. 8 - ASSEGNAZIONE CONCESSIONE

1. Una volta aggiudicata la concessione, ovvero nelle more della definizione del procedimento qualora sia più opportuno e conveniente dal punto di vista operativo, il Servizio competente all'amministrazione del patrimonio comunica le principali disposizioni che regoleranno la concessione amministrativa al futuro concessionario, il quale dovrà esprimere, entro e non oltre 15 giorni consecutivi dal ricevimento, la propria accettazione.

2. In caso di mancata risposta entro tale termine, la richiesta di assegnazione originaria sarà considerata decaduta.

3. Ottenuta l'accettazione dell'interessato, il Servizio competente all'amministrazione del patrimonio, tramite apposita determinazione dirigenziale, procede all'effettiva assegnazione

della concessione e all'approvazione dello schema di convenzione che regolerà i rapporti fra Comune di Monza e concessionario.

4. Il Servizio Contratti stipulerà, utilizzando lo schema approvato con la determinazione di assegnazione, la scrittura privata. Il Servizio competente all'amministrazione del patrimonio effettuerà, mediante la redazione di apposito verbale, la consegna dell'immobile.

CAPO III - CONCESSIONE A PRIVATI

ART. 9 - MODALITA' PROCEDURALI

1. Gli immobili oggetto del presente regolamento facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile, e in particolare i terreni di proprietà comunale, possono essere concessi a favore di privati mediante procedure ad evidenza pubblica previste dal vigente Regolamento dei Contratti e dalle normative in materia di appalti pubblici. Per quanto riguarda i terreni agricoli la concessione potrà avvenire solamente a favore di soggetti in possesso di requisiti di fatto e di diritto previsti dalla vigente normativa in materia.

2. Si procede mediante procedura negoziata quando:

- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione non supera euro 50.000,00;
- c) qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dallo stesso richiedente;
- d) qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dai soli confinanti;

3. A tal fine il comune pubblica apposito avviso sulle proprie pagine del sito internet informando che qualsiasi soggetto fosse interessato a tale concessione dovrà comunicarlo entro e non oltre 30 giorni consecutivi dalla pubblicazione dell'avviso. A seconda della tipologia del bene da concedere, gli uffici potranno procedere a dare una maggiore divulgazione all'avviso. Nel caso di cui al precedente punto d), qualora più confinanti richiedano lo stesso bene, la Giunta Comunale potrà scegliere a chi assegnarlo valutando l'eventuale diverso utilizzo proposto dai richiedenti. Nel caso in cui gli interessati richiedano il bene per lo stesso tipo di utilizzo, il Servizio competente all'amministrazione del patrimonio aggiudicherà il bene al soggetto che, entro un congruo termine prefissato, avrà fatto pervenire l'offerta economica più vantaggiosa.

L'assegnazione viene disposta dal Servizio competente all'amministrazione del patrimonio, previa approvazione da parte della Giunta Comunale.

4. Le predette modalità possono essere seguite anche per l'assegnazione del patrimonio disponibile del Comune di Monza.

ART. 10 - ASSEGNAZIONE IMMOBILI PER FINI DI LUCRO

1. Gli immobili di proprietà comunale utilizzati a fini di lucro sono concessi mediante l'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto, salvo il caso di canone annuale di mercato inferiore o uguale a € 10.000,00 in cui l'Amministrazione Comunale può prescindere dall'espletamento di apposita procedura concorsuale ad evidenza pubblica.

2. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei.

3. Per le modalità di scelta indicate nei commi precedenti si applicheranno, oltre al vigente Regolamento dei Contratti, le normative in materia di appalti pubblici.

ART. 11 - OBBLIGHI DELLA CONCESSIONE

1. La convenzione che regola i rapporti fra Comune di Monza e assegnatario dell'immobile di proprietà comunale viene normalmente stipulata tramite scrittura privata e contiene le seguenti norme generali:

- il bene oggetto della convenzione viene concesso nelle condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova;
- il concessionario assume la figura di consegnatario del bene ai sensi delle leggi vigenti con tutti gli obblighi che ne discendono;
- l'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro dovrà essere preceduta dall'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e/o pareri degli uffici preposti;
- il Comune di Monza è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone, cose e quant'altro, che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- alla scadenza del rapporto e degli eventuali rinnovi, il Comune di Monza resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo al Concessionario;
- ferma restando la potestà dei competenti organi comunali di approvare in materia appositi provvedimenti istruiti dagli uffici tecnici, la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene oggetto di concessione è a carico del concessionario. Sono, altresì, a carico del concessionario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti consumi ed altre utenze per le quali il concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del Comune;
- la concessione dovrà indicare le modalità relative a:
 - revoca, con particolare riferimento all'ipotesi di sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
 - decadenza;
 - richiesta di rinnovo
- il concessionario, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali assunti in sede di assegnazione, dovrà versare prima della stipula della concessione un deposito cauzionale in ragione del 10% dell'importo complessivo della concessione. Tale importo sarà restituito all'atto della regolare riconsegna dell'immobile previa verifica, da parte del Servizio competente all'amministrazione del patrimonio dell'assenza di danni al bene concesso.

La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) mediante deposito presso la Tesoreria del Comune Banca Popolare di Milano - P.zza Trento e Trieste, in valuta legale o con assegni circolari (intestati direttamente al Tesoriere medesimo), o con libretti di deposito al portatore non vincolati, rilasciati da Istituti che abbiano uno sportello in provincia di Monza, o con Titoli di Stato (o garantiti dallo Stato), fatta avvertenza che i titoli di Stato saranno conteggiati al Valore di Borsa relativo al giorno di costituzione del deposito;
- b) mediante polizza assicurativa, rilasciata da impresa di assicurazioni, debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi del D.P.R. 13.02.1959, n. 449 e successive modificazioni e/o integrazioni e del D.lgs. n. 175/1995, avente validità almeno sino alla scadenza della concessione dalla quale risulti, a pena esclusione:

- che il fideiussore si impegna ad effettuare, dietro semplice richiesta della stazione appaltante, il versamento della somma dovuta, entro il termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta suddetta; superato infruttuosamente tale termine, dovranno essere corrisposti gli interessi pari al tasso applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Euro sistema, fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della BCE (già "TUR"), tempo per tempo vigente, maggiorato di 2 (due) punti.
 - l'esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.;
 - l'esclusione della decadenza di cui all'art. 1957 c.c.;
 - l'inefficacia nei confronti dell'Ente garantito dell'omesso versamento dei premi.
- c) Fideiussione bancaria, rilasciata da Aziende di Credito di cui al D.lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni e/o integrazioni o dagli intermediari di cui agli articoli 106 e 107 del D.lgs. n. 385/1993 a ciò autorizzati, contenente, a pena d'esclusione, le clausole di cui alla lettera b).

In ogni caso il deposito cauzionale deve essere effettuato, a pena decadenza, con un unico tipo di valori. La cauzione in contanti non sarà produttiva di interessi a favore dell'Impresa. Nella fattispecie di cui alla precedente lettera a) dovrà essere prodotta la ricevuta dell'avvenuto versamento presso il tesoriere.

Le fideiussioni e le polizze relative al deposito cauzionale definitivo, devono essere redatte in carta bollata, ovvero su moduli sui quali sarà apposta la relativa marca da bollo e corredate, pena decadenza, di autentica notarile della firma, dell'identità, dei poteri e della qualifica del/i soggetto/i firmatario/i il titolo di garanzia.

Si intendono per soggetti firmatari gli agenti, broker, funzionari e comunque i soggetti muniti di poteri di rappresentanza dell'Istituto di Credito/Intermediario o Compagnia Assicurativa che emette il titolo di garanzia.

In caso di irregolarità delle dichiarazioni sopra indicate, l'Ente inviterà la ditta interessata a regolarizzarle fissando un termine congruo; qualora la ditta non abbia provveduto entro il detto termine e non abbia addotto valide giustificazioni, si procederà ad escluderla dall'assegnazione. In tal caso alla ditta saranno addebitate le spese sostenute dall'Ente per l'affidamento della concessione a terzi.

Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi del R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre all'amministrazione comunale, almeno 10 giorni consecutivi prima della stipula del contratto, relativa polizza R.C. avente durata pari a quella della concessione stipulata presso primaria Compagnia di Assicurazione con l'espressa rinuncia da parte della medesima ad ogni azione di rivalsa nei confronti del Committente.

La polizza assicurativa dovrà riguardare specificamente la responsabilità civile verso terzi, incluso il Committente, per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dall'attività concessoria e per ogni danno anche se qui non menzionato. La polizza deve prevedere la copertura per danni alle cose di terzi in consegna e custodia all'Assicurato a qualsiasi titolo o destinazione, compresi quelli conseguenti ad incendio e furto. Copia autentica di detta polizza dovrà essere consegnata al Committente in sede di contratto. Parimenti le quietanze di rinnovo dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale alle successive scadenze anniversarie. Eventuali successive variazioni dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale e preventivamente accettate dalla stessa.

L'importo del massimale unico non potrà essere inferiore ad € 3.000.000,00 per anno e per sinistro, senza alcun sotto limite per danni a persone, animali o cose e senza applicazione di franchigie o scoperti.

In alternativa alla stipulazione della polizza come sopra riportato, il concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC già attivata, avente le stesse caratteristiche sopra

indicate. In tal caso si dovrà produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche la concessione oggetto di affidamento

TITOLO III ALIENAZIONI

ART. 12 - BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- c) beni del demanio comunale, per i quali l'Ente abbia espresso preventivamente o contestualmente volontà di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a) e b).

2. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta; nella fattispecie trovano applicazioni le disposizioni, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

3. La competenza ad approvare provvedimenti con cui si dispone di diritti reali è del Consiglio Comunale.

ART. 13 - COMPETENZA

1. Il Consiglio Comunale, in sede di Bilancio di previsione ovvero in apposito piano di alienazione, entrambi aventi valenza di atti fondamentali del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 267/2000, individua ai sensi delle disposizioni vigenti le aree ed i fabbricati che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione possono venire autorizzate anche operazioni immobiliari con le quali vengono gestiti diritti reali ovvero disposti utilizzi dei beni comunali rientranti nelle competenze dell'organo consiliare.

2. Il Consiglio Comunale può stabilire in corso di esercizio e con apposito provvedimento, anche di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nella deliberazione di cui al comma 1.

ART. 14 - PERIZIA E STIMA DEI BENI

1. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito di norma da perizia d'ufficio eseguita da personale interno in servizio presso il Servizio competente all'amministrazione del patrimonio.

Previa decisione dell'Amministrazione comunale, adeguatamente motivata in base alle caratteristiche del bene e/o del tipo di alienazione, potrà essere conferito apposito incarico di stima a professionista esterno all'Ente.

2. La perizia deve indicare il valore del bene a misura od a corpo, ed identificare con precisione i beni oggetto di alienazione, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

3. La perizia deve tener conto inoltre di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima. Al valore di stima saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della eventuale perizia giurata, etc.) se affidate a personale esterno all'Ente

5. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

ART. 15 - REGISTRO DELLE PERIZIE DI STIMA

1. E' istituito, presso il competente Servizio Estimo Beni Pubblici il "Registro delle perizie di valore dei beni mobili ed immobili di proprietà del Comune di Monza".

Tale registro è redatto in duplice formato sia cartaceo che elettronico, ed in esso sono annotate con numero progressivo e data, tutte le perizie di valore redatte da personale interno e relative a beni mobili e/o immobili di proprietà comunale, compresi gli allegati, che si rendono necessarie a seguito od in previsione di provvedimenti dell'Amministrazione Comunale e comunque su richiesta degli uffici comunali, nell'ambito delle attribuzioni organizzative di loro competenza.

2. Le operazioni di ricevimento, accettazione, registrazione e conservazione, in formato cartaceo e/o elettronico degli elaborati peritali, sono espletate ed assicurate dal Dirigente del Servizio competente all'amministrazione del patrimonio, o suo delegato, che ne assume la funzione di custode e la responsabilità circa la corretta tenuta del registro ed il loro reperimento in ogni tempo.

ART. 16 - ISTRUTTORIA

1. Le procedure di alienazione prevedono un'istruttoria a cura del Servizio competente all'amministrazione del patrimonio il quale provvede a richiedere agli uffici competenti il parere in merito a tale operazione. L'assenza di riscontro a detta richiesta di parere entro il termine di 30 giorni consecutivi viene considerata come parere favorevole. In caso di pratiche complesse o di motivate esigenze d'ufficio, tale termine potrà essere prorogato, previa comunicazione al Servizio competente all'amministrazione del patrimonio, per ulteriori 15 giorni consecutivi.

2. La richiesta di acquisto e/o permuta da parte di un soggetto terzo deve pervenire al Servizio competente all'amministrazione del patrimonio corredata da:

- a) planimetria catastale con individuazione dell'area richiesta;
- b) dichiarazione circa il futuro utilizzo dell'area.

3. Il Settore, completata l'istruttoria, procederà ad attivare l'asta pubblica o una gara ufficiosa, qualora ricorrano i casi indicati al successivo art. 22 lettera a) e b), o la trattativa diretta nelle ipotesi indicate all'art. 23.

ART. 17 - PROCEDURE DI VENDITA

1. All'alienazione dei beni immobili oltre a quanto previsto da specifiche normative urbanistiche si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) gara ufficiosa - trattativa privata;
- c) trattativa diretta;
- d) permuta.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata in relazione al tipo di bene oggetto di cessione ed al possibile interesse del mercato, secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

ART. 18 - ASTA PUBBLICA

1. In via generale alle alienazioni immobiliari si procede mediante asta pubblica, secondo le modalità previste dagli articoli 73 lettera c) e 76, 2° comma del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento o alla pari rispetto al prezzo a base d'asta.

2. L'indizione dell'asta pubblica è resa nota mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:

- a) i beni da vendere;
- b) i prezzi a base d'asta sui quali si apre l'incanto;
- c) i diritti, i pesi e le servitù passive di cui eventualmente sono gravati gli immobili;
- d) l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procede all'incanto;
- e) l'ufficio presso cui sono ottenibili i documenti;
- f) l'ammontare del deposito a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria, presso cui devono effettuarsi i depositi;
- g) le principali condizioni di vendita, di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- h) le modalità con cui si procede all'incanto;

ART. 19 - PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI DI GARA

1. Gli avvisi delle aste pubbliche vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:

- a) quando il valore complessivo delle alienazioni, contenute nel bando sia superiore all'importo di € 1.500.000,00:
 - 1) all'Albo Pretorio del Comune in forma integrale;
 - 2) sul sito internet del Comune di Monza in forma integrale;
 - 3) su almeno due quotidiani a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto.
- b) quando il valore complessivo delle alienazioni, contenute nel bando sia compreso tra € 600.000 fino a € 1.500,00,00:
 - 1) all'Albo Pretorio del Comune, in forma integrale;
 - 2) sul sito internet del Comune di Monza in forma integrale;
 - 3) su almeno un quotidiano a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto.
- c) quando il valore complessivo delle alienazioni contenute nel bando sia inferiore ad € 600.000:
 - 1) all'Albo Pretorio del Comune, in forma integrale;
 - 2) sul sito internet del Comune di Monza, in forma integrale;
 - 3) su un quotidiano a diffusione locale, per estratto.

2. Le pubblicazioni devono avvenire almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

ART. 20 - OFFERTE E CAUZIONE

1. Il concorrente per partecipare alla gara è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione è di norma stabilita nel 5% del valore a base d'asta di ogni cespite e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto di vendita.

La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.

2. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito, di cui al precedente comma, che viene effettuato tramite versamento diretto alla Tesoreria Comunale, che ne rilascerà apposita quietanza, o tramite fidejussione bancaria, o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale ex art. 106 del d.lgs. n. 385/1993.

3. I depositi effettuati da concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono restituiti dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

4. L'offerta avanzata in sede di gara dai concorrenti ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, essa non vincola l'Amministrazione, se non dopo l'approvazione degli atti e l'aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente fino alla stipula del contratto.

ART. 21 - AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara formale a favore di colui che ha presentato la migliore offerta secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.

2. L'aggiudicazione definitiva deve comunque essere approvata entro novanta giorni da quello in cui è stato esposto il pubblico incanto.

3. Nel caso che non siano state presentate offerte valide si redige il verbale d'asta deserta che deve essere approvato con apposita determina dirigenziale.

ART. 22 - GARA UFFICIOSA - TRATTATIVA PRIVATA

1. E' ammessa l'alienazione di immobili mediante procedura negoziata nelle seguenti ipotesi:

- a) nel caso in cui il pubblico incanto risulti infruttuoso. In tale caso è possibile porre a base di gara un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'asta, purché ritenuto congruo dal Servizio competente all'amministrazione del patrimonio e previo parere favorevole della Giunta;
- b) quando il valore dell'immobile non sia superiore a € 50.000;
Nel caso di alienazione mediante procedura negoziata di cui ai precedenti punti a) e b) dovrà essere pubblicato all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune di Monza avviso con indicazione delle relative modalità di gara.

2. L'immobile sarà aggiudicato all'offerta economicamente più vantaggiosa.

3. Qualora il prezzo offerto sia inferiore a quello posto a base della gara ufficiosa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza, purché ritenuto congruo dal Servizio competente all'amministrazione del patrimonio.

ART. 23 - TRATTATIVA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa diretta con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:

- a) allorché siano andate deserte o siano risultate infruttuose l'asta pubblica e l'eventuale gara ufficiosa di cui all'articolo precedente. In tale caso è possibile determinare un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'asta o per la gara ufficiosa, purché ritenuto congruo dal Servizio competente all'amministrazione del patrimonio previo parere favorevole della Giunta Comunale;
- b) speciali circostanze di interesse pubblico o di utilità generale lo richiedano;

- c) quando il bene non sia autonomamente utilizzabile o non soddisfi alcuna autonoma esigenza;
- d) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o destinati a soddisfare il pubblico interesse;
- e) quando l'alienazione di terreni sia richiesta per il completamento di comparti di piani urbanistici attuativi da parte del soggetto proprietario di almeno il 50% della superficie delle aree costituenti il comparto stesso;
- f) in caso di permuta, di cui al successivo art. 24;
- g) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto comproprietario;
- h) in caso di vendita in pendenza di un procedimento giudiziario, al fine della transazione giudiziale o extragiudiziale dello stesso e previo parere favorevole dell'Avvocatura Civica;
- i) in caso di vendita a fondazioni bancarie nell'ambito degli accordi con le stesse ai sensi dell'art. 121 del D.lgs. n. 42/2004.

Nel caso di alienazione di beni mediante trattativa diretta di cui al precedente punto b) la vendita potrà avvenire solo dopo aver dato pubblicità all'iniziativa sulla stampa locale e nazionale successivamente all'approvazione dell'organo competente al fine di valutare eventuali proposte concorrenti. In tale caso si procederà ad avviare una gara ufficiosa ai sensi del precedente art. 24 tra coloro che si saranno impegnati a presentare offerte migliorative.

2. Gli Enti, le Associazioni, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti b), d), e i), in sede di acquisto devono assumere l'impegno, con espressa previsione contrattuale, di destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali e di non alienare il bene acquistato per almeno cinque anni.

3. Prima dell'adozione della delibera che approva l'alienazione, l'acquirente dovrà accettare la determinazione del prezzo, nonché le eventuali spese poste a proprio carico.

4. In tutti i casi di trattativa diretta l'avvio del procedimento deve essere pubblicato sul sito istituzionale del Comune almeno 30 giorni prima della deliberazione dell'organo competente, con facoltà di intervento ex art. 9 della L. 241/1990.

ART. 24 - PERMUTA

1. Quando l'Amministrazione ne ravvisi l'interesse, da specificarsi nei relativi provvedimenti deliberativi, è possibile permutare i beni immobili o i diritti reali del Comune con altri immobili o diritti reali di proprietà pubblica e privata, sulla base di apposita perizia, effettuata secondo i criteri di cui al precedente art. 14 salvo conguaglio in denaro.

2. Al fine del presente articolo si rientra nella fattispecie negoziale della permuta quando il valore del bene che il Comune intende acquisire o cedere sia comunque superiore rispetto all'eventuale conguaglio economico che lo stesso Comune deve versare o ricevere.

TITOLO IV COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE DA CONFINE

ART. 25 - AUTORIZZAZIONE AD EDIFICARE A DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE A QUELLA REGOLAMENTARE

1. Le distanze minime dai confini da rispettare nell'edificazione rispetto a qualsiasi tipo di costruzione sono regolamentate dalla vigente normativa in materia edilizia sia di carattere nazionale che comunale.

2. Tali distanze possono essere diminuite, così come previsto dalle citate norme, qualora sia stipulata tra proprietari confinanti un'apposita convenzione da trascrivere nei Registri Immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno confinante, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima inderogabile tra fabbricati prescritta da detta normativa.
3. Qualora il proprietario di un fondo confinante con una proprietà pubblica destinata a servizi, sia esistenti che previsti (aree verdi, parchi, giardini pubblici, parcheggi, etc.), presenti istanza di convenzionamento per edificare a distanze dal confine inferiori a quelle stabilite dallo strumento urbanistico vigente, con provvedimento del Dirigente del Settore competente è ammesso diminuire tale la distanza dal confine fino ad un minimo di m. 5,00.
4. Col medesimo provvedimento è altresì approvato lo schema di convenzione da sottoscrivere tra le parti e trascrivere nei Registri Immobiliari, il tutto a cura e spese del confinante.
5. L'accoglimento dell'istanza è subordinato alla corresponsione di un corrispettivo economico o, se ritenuta vantaggiosa, alla realizzazione di opere di urbanizzazione e/o manutenzione di quelle esistenti per pari importo, scontato del 20%, in ragione dell'utilità che il richiedente ottiene edificando a minor distanza.
6. Tale importo viene determinato applicando il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per ogni mq di costruzione/edificio ricadente tra la minor distanza assentita e quella prevista dalle norme del vigente PGT, indipendentemente che si tratti di superficie lorda di pavimento o accessoria (aggetti, balconi, terrazzi, sporti, etc.).
7. Sono escluse richieste di convenzionamento per l'edificazione a distanza dai confini inferiore a m. 5,00.

TITOLO V TRASMISSIONI ATTI CONCERNENTI MODIFICAZIONI PATRIMONIALI

ART. 26 MODALITA'

1. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Settore, Servizio o Unità Operativa che, con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve trasmettere adeguata nota al Servizio competente all'amministrazione del patrimonio, in attuazione dell'art. 29 del vigente Regolamento Comunale di Contabilità.
2. In particolare è fatto obbligo ai seguenti settori e servizi la trasmissione al Servizio competente all'amministrazione del patrimonio degli atti sotto specificati:

Al Settore competente per urbanistica e governo del territorio:

- a) convenzionamenti urbanistici o altro contratto ad esso assimilabile, che abbia comportato al momento della sua stipula - o comporti in futuro - la cessione di immobili per opere di urbanizzazione primaria o secondaria all'Amministrazione Comunale;
- b) esproprio per violazione di norma urbanistica ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.
- c) collaudo o altro che attesti l'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione realizzate da soggetto esterno all'Amministrazione su aree cedute o da cedere all'amministrazione comunale quali aree di urbanizzazione primaria o secondaria realizzate a servizio di insediamento edilizio.

- d) varianti di destinazione urbanistica riguardanti aree di proprietà dell'amministrazione comunale.
- e) individuazione su aree comunali di interventi di edilizia pubblica localizzati ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71. Individuazione su aree comunali di programmi di intervento di edilizia residenziale pubblica.

Al Settore competente per strade, mobilità, viabilità, reti:

- a) trasferimento di beni tra enti pubblici ai sensi del vigente codice della strada e relativa regolamento di attuazione.
- b) inserimento nell'elenco delle strade comunali di tratti di viabilità non ancora censiti.

A tutti i servizi comunali interessati (sport, socio-culturale, formazione e scuola, ecc.):

- gli atti relativi all'affidamento a terzi in concessione e/o gestione a lungo termine (oltre l'anno) di immobili gestiti dall'amministrazione comunale (impianti sportivi, centri sociali, scuole di ogni ordine e grado, ecc.).

Al Settore competente per urbanistica e governo del territorio:

- gli atti relativi alla denominazione di nuove vie, ridenominazione di tratti stradali già esistenti, modificazione dei numeri civici di fabbricati di proprietà comunale o comunque gestiti dall'Amministrazione.
3. I servizi tecnici che modifichino la consistenza di immobili di proprietà comunale debbono concordare di volta in volta con il Servizio competente all'amministrazione del patrimonio la consegna degli elaborati grafici con i quali è definito lo stato finale di progetto dell'immobile o porzione di esso oggetto di intervento.

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 27) ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

ART. 28) ABROGAZIONE DI NORME

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogata ogni altra norma avente natura regolamentare del Comune incompatibile con il medesimo.

1. sulla base dell'organigramma comunale.