



REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E L'ALIENAZIONE DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE

Deliberazione consiliare n. 87 dd. 9 ottobre 2008
divenuta esecutiva in data 1 novembre 2008

Trieste

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E L'ALIENAZIONE DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina la gestione, la valorizzazione e la dismissione dei terreni rientranti nel patrimonio disponibile del Comune di Trieste e la concessione di terreni rientranti nel patrimonio indisponibile, nelle ipotesi indicate all'art. 2, punto 2.
2. I terreni comunali si distinguono in demaniali e patrimoniali.
3. I terreni patrimoniali si suddividono in disponibili e indisponibili.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica ai terreni facenti parte del patrimonio disponibile di proprietà del Comune di Trieste e ne disciplina la locazione e l'alienazione.
2. Il regolamento si applica anche ai terreni facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali non trova applicazione il Regolamento sul Canone Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche. In tal caso verrà stipulato un contratto di concessione.
3. Il passaggio di un bene, che abbia perso le caratteristiche di demanialità, dal demanio al patrimonio è dichiarato con deliberazione della Giunta Comunale. Viceversa è necessaria l'approvazione con delibera del Consiglio Comunale per il passaggio di un bene dal patrimonio al demanio.
4. I beni patrimoniali indisponibili, quando non più adibiti ad uso pubblico, vanno segnalati alla Direzione Generale ed alla Giunta comunale per le conseguenti determinazioni in ordine alla possibile diversa destinazione.
Qualora detti beni non vengano destinati ad altri servizi di pubblica utilità, vengono classificati nel patrimonio disponibile.
5. I beni immobili del patrimonio disponibile che, per le caratteristiche intrinseche e specifiche, comportano oneri passivi di gestione e non sono utilmente impiegati vanno segnalati alla Direzione Generale ed alla Giunta comunale per un diverso utilizzo ovvero, quando ciò non sia possibile, andranno inseriti in Piani di Vendita o di Valorizzazione che l'Assessore competente sul patrimonio immobiliare sottoporrà al Consiglio comunale.
6. Il presente Regolamento si applica anche ai terreni sui quali vi siano piccoli manufatti a servizio del terreno.

TITOLO II - LOCAZIONE

Art. 3 – Canone di locazione

1. I terreni comunali sono locati verso corresponsione di un canone annuo determinato sulla base delle tariffe allegate al presente Regolamento.

2. Nel caso di espletamento di gara la tariffa rappresenta la base di gara.

3. Le tariffe si differenziano a seconda della destinazione d'uso del terreno prevista nel contratto.

Le tariffe si intendono annue ed al metro quadrato, salvo diversa specificazione per particolari tipologie di tariffe (come indicato nell'allegato sub "A").

Le tariffe di cui all'allegato sub "A" verranno aggiornate annualmente nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente.

4. Qualora il soggetto richiedente sia un'Organizzazione senza fine di lucro (ONLUS), un'Associazione, una Fondazione o, comunque, un Ente pubblico o privato che persegua un rilevante interesse pubblico o sociale e la richiesta sia volta a soddisfare un'esigenza di carattere pubblico e/o sociale, potrà essere operata una riduzione della tariffa fino ad un massimo del 15%.

Sanatoria di abusivismo

In caso di richiesta di locazione per eventuale sanatoria di abusivismi la tariffa viene stabilita in euro 3/mq/anno. In tali casi, inoltre, la durata contrattuale sarà annuale, eventualmente rinnovabile.

Particolari attività/finalità

E' stata introdotta una tariffa specifica per la locazione temporanea per lo svolgimento di particolari attività (ad es. autorizzazioni temporanee nelle more della formalizzazione di servitù) pari ad euro 3/mq/anno.

Attività edilizia

La tariffa per attività edilizia trova applicazione nelle ipotesi in cui il terreno venga destinato all'installazione di impalcature, all'installazione di ponteggi e simili finalizzati all'esercizio di un'attività edilizia.

Attività temporanea per particolari eventi

Nel caso di attività temporanea per particolari eventi che si svolgono su terreni di pregio particolare in zona centrale o centralissima si applicherà una tariffa di euro 1/mq/giorno.

Art. 4 - Modalità di assegnazione dei terreni

1. I terreni di proprietà comunale possono essere dati in locazione mediante trattativa privata previa eventuale gara ufficiosa, avuto riguardo ai presupposti di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa.

Le modalità di esecuzione della gara ufficiosa sono quelle stabilite dal Regolamento per la disciplina dei contratti.

2. L'amministrazione comunale procede alla locazione mediante asta pubblica quando sia ravvisabile un interesse diffuso alla locazione, per la natura del bene stesso, tenuto conto della sua potenziale utilizzazione riconducibile ad un mercato vasto.

3. Si può procedere con trattativa privata diretta, oltre che nei casi previsti dalla Legge, anche qualora ricorrano elementi di carattere soggettivo ed oggettivo, anche al di fuori di quelli tassativamente indicati per la vendita a trattativa privata diretta previsti dall'art. 13.3 del presente Regolamento.

4.1 - Modalità di esecuzione dell'asta pubblica.

1. Le modalità di esecuzione dell'asta sono quelle stabilite dal Regolamento per la disciplina dei contratti.

2. Il versamento del deposito cauzionale, pari al 25% del canone annuale, come indicato nell'avviso d'asta, deve essere effettuato mediante assegno circolare intestato al Comune di Trieste o versamento effettuato presso la tesoreria comunale. La documentazione inerente alla cauzione dovrà essere allegata all'offerta.

Tale deposito sarà incamerato dal Comune in caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di locazione ovvero nel momento in cui l'aggiudicatario non si presenti alla stipula del contratto di locazione, nel termine di tre mesi a decorrere dal ricevimento dell'invito alla stipula.

Per i non aggiudicatari o per gli esclusi il deposito cauzionale verrà restituito nei termini indicati nel Regolamento dei contratti.

3. Qualora l'asta andasse deserta l'Amministrazione potrà decidere se esperire una seconda procedura d'asta pubblica con un ribasso sul canone inizialmente fissato come base di gara nell'avviso d'asta precedente ovvero procedere a trattativa privata diretta, secondo le modalità riportate al punto 4.3 del presente Regolamento.

4.2 – Modalità di esecuzione della gara ufficiosa.

1. L'Amministrazione invia ai soggetti interessati un'offerta contenente le condizioni contrattuali della locazione e le modalità di partecipazione alla gara ufficiosa secondo le norme del Regolamento per la disciplina dei Contratti.

2. Le offerte, indirizzate specificatamente al Servizio che gestisce la gara ufficiosa, dovranno pervenire al Protocollo Generale entro il termine indicato nell'offerta del Comune di cui al comma precedente.

3. La gara ufficiosa sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta.

4. Nel giorno ed ora stabilite nell'offerta del Comune si procederà all'apertura delle buste ed all'aggiudicazione al concorrente che ha presentato l'offerta migliore.

5. Qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo, si procederà nel modo stabilito dal Regolamento per la disciplina dei Contratti.

4.3 – Modalità di esecuzione della trattativa privata diretta.

Il richiedente presenta l'istanza corredata da planimetria in scala 1:1000 o equipollente, con l'indicazione della presunta superficie richiesta. L'Amministrazione, valutata l'istanza, in caso di parere favorevole, invia al soggetto interessato un'offerta contenente l'ammontare del canone annuo unitario determinato in base alle tariffe allegate al presente Regolamento, la durata del contratto e le modalità dell'eventuale accettazione delle condizioni contrattuali.

Art. 5 - Stipulazione del contratto

1. L'aggiudicatario deve procedere alla stipula del contratto di locazione entro tre mesi dall'invito a stipulare dell'Ufficio Contratti o entro il maggior termine assegnato dall'Amministrazione stessa.
2. Il termine fissato per la stipula del contratto potrà essere prorogato una sola volta e per non più di un mese nel caso in cui la mancata stipula sia dovuta a cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario.

Art. 6 - Obblighi del conduttore

1. Gli obblighi del conduttore sono quelli previsti dal codice civile ai sensi degli artt. 1587 c.c. – 1588 c.c. - 1590 c.c.
2. Si precisa che sono a carico del conduttore gli oneri inerenti alla manutenzione ordinaria.
3. Il conduttore è tenuto a riconsegnare il terreno entro il termine assegnato dall'Amministrazione.

Art. 7 - Durata del contratto

1. Il contratto di locazione ha, di norma, la durata di quattro anni, eventualmente rinnovabili. In nessun caso potrà trovare applicazione la normativa sui patti agrari (L. 03.05.1982 n. 203), salvo deroga specifica stabilita espressamente con apposito provvedimento.
2. Sei mesi prima della scadenza contrattuale il conduttore comunicherà tramite lettera raccomandata la volontà di rinnovare il contratto, altrimenti lo stesso si intenderà automaticamente risolto.
3. Il rinnovo viene disposto con determina dirigenziale e conseguente stipula di un nuovo contratto. Saranno poste a carico del conduttore tutte le spese contrattuali ed il versamento dell'integrazione al deposito cauzionale già versato per il contratto precedente.
4. Il conduttore potrà, per giustificati motivi, recedere dal contratto dandone comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima della data dalla quale chiede la fine del rapporto.
In caso di contratti soggetti a registrazione il conduttore dovrà pagare, nel termine di trenta giorni dalla data in cui ha effetto la risoluzione, l'imposta di registro ai sensi dell'art.17 del D.P.R. n.131 dd.26.04.1986
Il conduttore è tenuto a riconsegnare il terreno entro il termine assegnato dall'Amministrazione.
5. Il Comune, per patto espresso, può recedere dal contratto con preavviso di 3 mesi, tramite raccomandata A.R., senza obbligo di corrispondere indennizzi di qualsiasi genere:
 - a) qualora abbia necessità di disporre dell'immobile per i propri scopi, o - in genere - per motivi di pubblico interesse;
 - b) qualora venga deliberata la vendita totale o parziale dell'immobile e sia verificata l'inesistenza dei presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.
6. Nei casi previsti ai precedenti commi 4 e 5 il contratto di locazione viene risolto con determinazione dirigenziale con la quale si provvede anche allo svincolo del deposito cauzionale da restituire al conduttore.
Il Comune si riserva di richiedere al conduttore anche il versamento di eventuali canoni non riscossi.

Art. 8 - Comodato

1. Conformemente a quanto stabilito dal Regolamento di Contabilità, nel caso in cui le procedure di vendita o di locazione dei terreni patrimoniali che, comportando oneri passivi di gestione o non essendo ritenuti di pubblica utilità, devono essere inseriti in programmi di vendita, non diano esito positivo nonché nelle more dell'espletamento di dette procedure, è facoltà dell'Amministrazione concederli in comodato.

2. E' altresì concesso il comodato in caso di terreni di ridotte dimensioni in cambio di lavori di riqualificazione e manutenzione da parte del comodatario.

3. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione concedere in comodato terreni per destinazioni di pubblica utilità.

Il comodato gratuito viene concesso dalla Giunta Comunale, ai sensi dello Statuto del Comune di Trieste.

Art. 9 - Subentro

In caso di decesso del conduttore, uno o più eredi possono richiedere il subentro nel contratto, alle medesime condizioni, entro e non oltre i sei mesi dopo il decesso. Trascorso tale termine il contratto s'intenderà risolto ed il terreno tornerà a disposizione dell'Amministrazione.

Art. 10 - Tariffe

Le tariffe per la locazione di terreni comunali, fissate in via generale dal Consiglio, vengono aggiornate periodicamente con provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 11 - Concessione

1. Ai fini della concessione dei terreni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune (ex art. 2, punto 2) si applicano, in quanto compatibili, tutte le disposizioni di cui agli articoli precedenti.

2. In tutti gli articoli precedenti alla parola "locazione" è sostituita la parola "concessione" ed alla parola "conduttore" è sostituita la parola "cessionario".

TITOLO III - ALIENAZIONE

Art. 12 - Modalità di assegnazione dei terreni

L'Amministrazione comunale procede all'alienazione dei terreni secondo le seguenti modalità:

1. Alienazione mediante asta pubblica.
2. Alienazione mediante trattativa privata.

Art. 13 - Procedura di vendita

L'Amministrazione procede all'alienazione dei terreni, sulla base di apposita perizia di stima, mediante il sistema del pubblico incanto o a trattativa privata previa eventuale gara ufficiosa, qualora ne ricorrano i presupposti, nei casi e nei modi di seguito previsti.

Art. 13.1 – Asta pubblica

1. Le modalità di esecuzione dell'asta sono quelle stabilite dal Regolamento per la disciplina dei contratti.
2. Qualora l'asta andasse deserta l'Amministrazione potrà decidere se esperire una seconda procedura d'asta pubblica con un ribasso sul prezzo inizialmente fissato come base di gara nell'avviso d'asta precedente ovvero procedere a trattativa privata diretta.

Art. 13.2 – Trattativa privata

1. Si può procedere alla vendita a mezzo trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:
 - a) terreni non edificabili di superficie non superiore ai 500 mq., ovvero, in via discrezionale, anche per metrature di poco superiori;
 - b) terreni edificabili di tipo residenziale che generino una cubatura non superiore a 200 mc., ovvero per cubature di poco superiori qualora ricorrano speciali ed eccezionali circostanze che dovranno essere debitamente motivate;
 - c) terreni con altra destinazione qualora ricorrano particolari elementi di carattere oggettivo o soggettivo tali da giustificare l'adozione di una procedura ristretta.
2. L'Amministrazione invia ai soggetti interessati un'offerta contenente le condizioni contrattuali dell'alienazione, il prezzo determinato in base ad una perizia di stima e le modalità di partecipazione alla gara ufficiosa secondo le norme del Regolamento per la disciplina dei Contratti.
3. Le offerte, indirizzate specificatamente al Servizio che gestisce la gara ufficiosa, dovranno pervenire al Protocollo Generale entro il termine indicato nell'invito del Comune di cui al comma precedente.
4. La gara ufficiosa sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta.
5. Nel giorno ed ora stabilite nell'offerta del Comune si procederà all'apertura delle buste ed all'aggiudicazione al concorrente che ha presentato l'offerta migliore.
6. Qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo, si procederà nel modo stabilito dal Regolamento per la disciplina dei Contratti.

Art. 13.3 – Trattativa diretta

1. E' consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché le procedure di incanti o di licitazioni siano andate deserte o comunque si abbiano fondati motivi per ritenere che ove si sperimentassero, andrebbero deserte;
 - b) quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici;
 - c) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - d) nei casi previsti all'art. 13.2, qualora si manifesti l'interesse di un unico richiedente e ricorrano elementi di carattere oggettivo e soggettivo che giustificino l'adozione della procedura diretta;
 - e) ed in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le forme dell'asta pubblica e della gara ufficiosa.
2. L'Amministrazione propone al soggetto richiedente il prezzo stimato e comunica le condizioni di vendita e le modalità dell'eventuale accettazione delle condizioni suddette.

Art. 14 – Requisiti della prelazione

1. Il diritto di prelazione viene riconosciuto in favore dell'unico conduttore della particella oggetto di vendita, anche nell'ipotesi in cui la locazione interessi solo una parte della particella, che non si trovi in stato di morosità per cause a lui imputabili e non sia altrimenti inadempiente.

Il conduttore non deve, inoltre, aver realizzato opere abusive a lui imputabili o comunque formalmente non autorizzate.

2. Il diritto di prelazione viene, inoltre, riconosciuto anche all'unico confinante che abbia già espresso formale manifestazione di interesse precedente alla procedura

Art. 15 – Disciplina della prelazione.

1. Successivamente all'espletamento della procedura di vendita, l'Amministrazione ne darà comunicazione scritta al conduttore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

2. Nella comunicazione saranno indicate le condizioni della compravendita e l'invito ad esercitare eventualmente il diritto di prelazione entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione stessa offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Art. 16 – Stipulazione del contratto.

1. Nel caso di alienazione tramite asta pubblica si procederà con la stipulazione a seguito dell'aggiudicazione.

2. Nel caso di alienazione tramite trattativa privata verrà predisposta la relativa delibera da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio e non vincolante del Consiglio Circostrizionale competente per territorio.

Ad approvazione avvenuta si potrà procedere alla stipula del contratto di compravendita.

3. Nel caso di trattativa privata qualora la stipulazione del contratto non avvenga per cause imputabili all'acquirente entro il termine massimo di 1 anno dalla data di intervenuta esecutività della delibera di alienazione, il prezzo di cessione sarà rivalutato nella misura del 10% annuo. Tale clausola andrà sottoscritta in modo specifico e sarà contenuta nella lettera di accettazione del prezzo.

4. Nel caso di asta pubblica qualora la stipulazione del contratto non avvenga entro il termine massimo di 1 anno dall'aggiudicazione per cause imputabili all'aggiudicatario, l'atto di aggiudicazione con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuto dall'Amministrazione comunale, a titolo di rimborso spese, il deposito cauzionale.

5. Tutte le spese contrattuali comprese quelle di copia e bollo, i diritti di segreteria, le imposte e tasse relative agli adempimenti conseguenti alla stipulazione (registrazione, voltura catastale, trascrizioni, ecc.) sono poste, ai sensi del Regolamento per la disciplina dei Contratti, a carico del privato contraente, salvo diverse disposizioni di legge.

Art. 17 – Clausola transitoria.

1. Qualora successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, nel corso del 2008, si proceda ad un rinnovo contrattuale, le tariffe previste nell'allegato "A" verranno ridotte nella misura del 25%.

La riduzione opera per tutta la durata del rinnovo contrattuale.

2. Negli eventuali rinnovi successivi troveranno applicazione le tariffe previste nell'allegato A, senza la riduzione di cui al punto 1 del presente articolo.

ALL. SUB "A": TARIFFE DI LOCAZIONE

(Le tariffe verranno aggiornate annualmente all'ISTAT)

USO	Euro/mq/anno
ORTO-GIARDINO	3
ATTIVITA' COMMERCIALI/ ARTIGIANALI/ INDUSTRIALI	40
DEPOSITO MATERIALI	15
SANATORIA DI ABUSIVISMO	3
Per PARCHEGGIO AUTO	75 mq/anno (per p.a. scoperto) 90 mq/anno (per p.a. coperto)
PARTICOLARI ATTIVITA'/FINALITA' (per durata inferiore all'anno, la tariffa si applica in proporzione al numero di mesi)	3
ATTIVITA' EDILIZIA (impalcature, area di cantiere, ponteggi e simili finalizzati all'esercizio dell'attività edilizia)	50
AREE DESTINATE AD IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	100
CARTELLONI PUBBLICITARI	80

STAZIONAMENTO ATTRAZIONISTI	0,08 mq/giorno
ATTIVITA' TEMPORANEA PER PARTICOLARI EVENTI (centro e zone di pregio particolare)	1/mq/giorno