



**DISPOSIZIONI PER LA VENDITA, L'ACQUISTO,
LA LOCAZIONE PASSIVA, ATTIVA E LA CONCESSIONE IN USO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE**

ENTE SVILUPPO AGRICOLO

Disposizioni per la vendita, l'acquisto, la locazione attiva, passiva e la concessione in uso del patrimonio immobiliare dell'Ente.

- Visto lo Statuto della Regione;
- Visto la legge n° 783 del 24.12.1908;
- Visto la legge 454 del 17/06/1909;
- Visto il Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. 827/1934;
- Viste le leggi sull'ordinamento del governo e dell'amministrazione della Regione Siciliana;
- Visto il D.P.R. 1 dicembre 1961, n. 1825, recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di demanio e patrimonio;
- Vista la L.R. n° 21 del 10/08/1965;
- Visto l'art. 10 della L. n° 910 del 27/10/1966 come modificato dalla legge n° 194 del 04/06/1984;
- Visto l'art. 16 del D.L. 2 ottobre 1981, n. 546 e succ. art. 7 del D.M. 2 marzo 1998, n. 258, relativi all'adeguamento della misura dei canoni demaniali;
- Vista la legge regionale 27 aprile 1999, n. 10, art. 19, recante disposizioni sull'aggiornamento delle rendite patrimoniali, canoni e altri proventi del demanio;
- Visto l'art. 22 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, con il quale viene disposto che, ai fini della valorizzazione dei beni immobili del demanio e del patrimonio della Regione, si applicano la disciplina e le procedure di cui alla legge 11 luglio 1986, n. 390, abrogata e sostituita dal D.P.R. 296 del 13 settembre 2005;
- Visto l'art. 5bis, comma 4, e allegata tabella A del D.L. 24 giugno 2003, n. 143, recante disposizioni per la determinazione dei canoni delle aree demaniali e patrimoniali;
- Visto il D.P.R. n. 296 del 13 settembre 2005, concernente i criteri e le modalità di concessione in uso in locazione dei beni immobili;
- Visto il D.A. della Presidenza della Regione Siciliana 21 Dicembre 2009 con il quale è stato approvato il Regolamento recante modalità e criteri per la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali della Regione Siciliana;
- Visto l'art. 2 comma 223 della legge 23 dicembre 2009 n° 191;
- Attesa l'esigenza di definire principi operativi per le procedure di alienazione, concessione e locazione dei beni immobili del patrimonio disponibile ed indisponibile dell'Ente ed adottare idonee misure per garantire il regolare introito dei proventi, facendo riferimento ai vari strumenti normativi nazionali e regionali;

l'Ente adotta le seguenti disposizioni:

Art. 1

Disposizioni generali

1. Le presenti disposizioni si applicano alle procedure di vendita del patrimonio disponibile dell'Ente di Sviluppo Agricolo, di locazione e concessione in uso dei beni immobili del suo patrimonio sia disponibile che indisponibile, nonché alle procedure per l'acquisto e la locazione dei beni immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente medesimo.
2. Le presenti disposizioni non si applicano agli immobili conferiti all'Ente per finalità di riforma agraria in attuazione della L.R. 104/1950 e della L.R. 29/1960.
3. Per l'attuazione di tutte le procedure previste dalle presenti disposizioni l'Amministrazione nomina al suo interno un Responsabile del Procedimento.

CAPO I
Alienazione dei beni immobili
del patrimonio disponibile dell'Ente

Art. 2

Operazioni e verifiche preliminari

1. L'alienazione a titolo oneroso degli immobili del patrimonio disponibile dell'Ente di Sviluppo Agricolo è preceduta:

- a) dalla verifica che gli immobili non siano più funzionali allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'Ente per i quali sono stati assegnati e/o acquistati o per altre attività affidate all'Ente con Leggi e/o Decreti regionali, da attestarsi con certificazione a firma del Direttore generale;
- b) dall'autorizzazione da parte dell'Assessorato alle Risorse Agricole ed Alimentari al fine di verificare che l'immobile non sia già oggetto di specifiche destinazioni, in ottemperanza a norme, disposizioni, programmi di valorizzazione o delibere di Giunta Regionale.

Art. 3

Individuazione degli immobili da alienare – Piano di alienazione

1. Il Consiglio di Amministrazione, esperite le verifiche di cui al precedente art. 1, individua con delibera singola o mediante approvazione di un Piano di Alienazione l'immobile o gli immobili da alienare.

2. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità dell'Ente, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

3. Possono anche essere alienati i beni dei quali l'Ente è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.

4. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e negli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura.

5. Nei beni da alienare o compresi nel piano di alienazione figurano prioritariamente:

- a) edifici inutilizzati;
- b) immobili a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- c) immobili che richiedano interventi manutentivi onerosi, ovvero unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva dell'Ente per i quali non permanga l'interesse dell'Ente al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- d) Immobili da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'Ente, individuati nell'ambito di un progetto organico di razionalizzazione del patrimonio immobiliare;

6. Il piano di alienazione può essere integrato o modificato:

- a) in relazione a mutate classificazioni dei beni immobiliari;
- b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione, rispetto alle sue finalità istituzionali;
- c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

7. Nel Piano di alienazione il Consiglio di Amministrazione individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare, i tempi entro cui procedere alle alienazioni e le relative procedure.

8. Nel provvedimento di cui al presente art. 3 viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

Art. 4

Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa resa da una commissione interna appositamente nominata dal Direttore generale, composta da n° 3 funzionari dell'Ente di cui almeno uno con qualifica di ingegnere, ovvero, in mancanza, da una commissione di tre professionisti esterni incaricati dall'Amministrazione di cui almeno uno con qualifica di ingegnere. Rimane salva la facoltà di avvalersi dell'Agenzia del Territorio.

2. La stima è redatta con riferimento al più probabile valore 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. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

4. La perizia estimativa deve espressamente contenere:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile con riguardo anche agli aspetti relativi alle potenzialità e suscettività del bene nonché al probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione;
- b) la quantificazione degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria da realizzare a spese dell'eventuale acquirente, da detrarre dal prezzo di vendita;
- c) il raffronto del valore stimato con i valori pubblicati, per tipologia e zona di riferimento, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio;
- d) la proposizione della procedura di alienazione specifica.

Art. 5

Elementi per l'identificazione

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- a) partita catastale;
- b) foglio;
- c) particella e sub particella;
- d) categoria catastale;
- e) classe;
- f) consistenza;
- g) superficie;
- h) destinazione urbanistica;
- i) confini;
- j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
- k) trascrizione (numero della registrazione) e data.

4. I dati sub j) e k) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente non dipendente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 6

Modalità di individuazione del contraente

1. Il provvedimento di individuazione dell'immobile o degli immobili di cui al precedente art. 3 contiene le modalità di alienazione dei beni immobili individuati, singolarmente o in blocco.

2. Tali modalità sono obbligatoriamente mediante asta pubblica per immobili di valore unitario o complessivo superiore a euro 400.00,00.

3. Per immobili di valore unitario o complessivo inferiore a euro 400.00,00, l'Amministrazione ha facoltà di procedere a trattativa privata mediante gara ufficiosa.

4. Si può procedere altresì a trattativa privata diretta quando ricorrono le condizioni di cui al successivo art.13.

Art. 7 **Asta pubblica**

1. Il bando d'asta deve indicare:

- a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
- b) il prezzo a base d'asta;
- c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
- d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
- e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
- f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.

2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.

3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:

- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 8 **Esclusione dalla partecipazione alle aste**

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle aste i soggetti che:

- a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
- b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art. 9 **Pubblicità dei bandi di asta pubblica**

1. Il bando d'asta per l'alienazione degli immobili dell'Ente deve essere pubblicato all'Albo dell'Ente per un periodo non inferiore a trenta giorni, e, per il medesimo periodo, deve essere visionabile anche sul sito Internet dell'Amministrazione e sull'Albo Pretorio del Comune ove è ubicato l'immobile; deve altresì essere pubblicato, per estratto, su almeno un quotidiano a maggiore diffusione regionale.

2. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, su quotidiani a diffusione nazionale, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali, etc.

Art. 10

Espletamento dell'asta – Aggiudicazione

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più alta rispetto alla base d'asta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva delibera di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.
5. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 11

Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto, stabilendo un ribasso di almeno 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa ai sensi del successivo art. 12.

Art. 12

Trattativa privata mediante gara ufficiosa

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - nell'ipotesi di cui al precedente art. 11, secondo comma;
 - quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 400.000,00 (quattrocentomila/00).
2. La trattative di cui al presente articolo è condotta in modo che tutti potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.
3. A tal fine si procederà alla redazione di un avviso di vendita contenente gli elementi di cui ai precedenti artt. 4 e 5 ed alla relativa pubblicità mediante:
 - a) affissione dell'avviso di vendita sull'Albo dell'Ente;
 - b) affissione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune cui ricade l'immobile per almeno quindici giorni;
 - c) affissione di cartelli da porre in opera su o accanto al bene posto in vendita;
4. Nell'avviso dovrà essere indicato il luogo, giorno ed ora in cui i potenziali interessati devono presentare offerta in busta chiusa.
5. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - la prima, di carattere esplorativo, consiste nell'apertura delle buste pervenute e consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati;

- una seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
6. La trattativa è gestita:
- a) dal Responsabile del Procedimento;
 - b) in alternativa, da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al Responsabile del Procedimento.

Art. 13

Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui al secondo comma dell'articolo 12;
- b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di Enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
- c) la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa; in tal caso i beni, ai fini della regolazione delle differenze saranno valutati sulla base dei valori medi pubblicati, per tipologia e zona di riferimento, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio;
- d) qualora il valore dell'immobile non superi Euro 180.000,00 (centottantamila/00) ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata;
- e) ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita.

Art. 14

Stipula dell'atto di compravendita

1. La stipula dell'atto di compravendita deve avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla delibera di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

2. Il pagamento del prezzo deve essere regolato in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere dell'Ente a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma. E' esclusa la dilazione di pagamento.

3. Il citato termine di novanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
- alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente art. 7.

4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 5 del precedente art. 10.

5. Prima della stipula dell'atto di compravendita dovrà essere esperita, con esito negativo, informativa antimafia presso la Prefettura competente.

Art. 15

Cause di prelazione

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel piano di alienazione di cui all'art. 3 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore dell'immobile.

Art. 16

Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
- l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato all'Ente e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente.

3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.

4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 17

Alienazione di fondi interclusi

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune su cui ricade il lotto, sul sito Internet dell'Amministrazione e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul valore di stima fissato dall'Amministrazione.

CAPO II

Acquisto e locazioni passive di beni immobili

Art. 18

Acquisto di beni immobili

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità dell'Ente, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto.

2. La decisione di procedere all'acquisto è di competenza del Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

3. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità con riferimento ai valori pubblicati, per tipologia e zona di riferimento, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Art. 19

Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante pubblico incanto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

2. Il bando dovrà contenere i criteri di valutazione delle offerte che dovranno essere pertinenti alla natura, all'oggetto ed alle caratteristiche del contratto di locazione quali, a titolo esemplificativo:

- a) tipo di immobile e consistenza;
- b) ubicazione;
- c) destinazione urbanistica;
- d) disponibilità di parcheggi;
- e) possesso di certificazione di conformità impiantistica ai sensi del D.M. 37/2008;
- f) stato dell'immobile e relative rifiniture;
- g) certificazione energetica;
- h) prezzo.

3. Il bando può prevedere ulteriori parametri a scelta dell'Amministrazione sulla base delle proprie esigenze.

4. Al bando dovrà essere data adeguata pubblicità mediante:

- a) affissione all'Albo dell'Ente;
- b) affissione all'Albo Pretorio del Comune cui ricade l'immobile per almeno trenta giorni;
- c) pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale.

Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, su quotidiani a diffusione nazionale, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali, etc.

5. Nel bando dovrà essere indicato il luogo, giorno ed ora in cui i potenziali interessati devono presentare offerta in busta chiusa.

6. La gara viene aggiudicata da una Commissione appositamente nominata all'offerta che sarà ritenuta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri prescelti.

7. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al Responsabile del Procedimento indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nella delibera del C.d.A. di determinazione a contrarre.

8. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del

venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

9. Nei casi in cui il pubblico incanto è andato deserto o per immobili di valore unitario o complessivo inferiore a euro 180.000,00 (euro centottantamila) l'Amministrazione ha facoltà di procedere mediante trattativa privata mediante gara ufficiosa con le procedure di cui all'art. 12.

5. Prima della stipula dell'atto di trasferimento dovrà essere esperita, con esito negativo, informativa antimafia presso la Prefettura competente.

Art. 20

Locazioni passive di beni immobili

1. La locazione degli immobili necessari alle finalità dell'Ente è ammessa, accertata la convenienza del prezzo. I beni da locare dovranno essere in regola sotto il profilo urbanistico e impiantistico e qualsiasi difformità dovrà essere eliminata, ove esistente, a cura del venditore, prima della stipula del contratto di locazione.

2. La decisione di procedere alla locazione è di competenza del Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

3. Il controvalore della locazione deve essere valutato, per la sua congruità, con riferimento ai valori pubblicati, per tipologia e zona di riferimento, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Art. 21

Locazione passiva di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alla locazione passiva di beni immobili si procede mediante pubblico incanto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

2. Il bando dovrà contenere i criteri di valutazione delle offerte che dovranno essere pertinenti alla natura, all'oggetto ed alle caratteristiche del contratto di locazione, quali, a titolo esemplificativo:

- a) tipo di immobile e consistenza;
- b) ubicazione;
- c) destinazione urbanistica;
- d) disponibilità di parcheggi;
- e) possesso di certificazione di conformità impiantistica ai sensi del D.M. 37/2008;
- f) stato dell'immobile e relative rifiniture;
- g) certificazione energetica;
- h) canone.

3. Il bando può prevedere ulteriori parametri a scelta dell'Amministrazione sulla base delle proprie esigenze. Nel bando devono inoltre essere indicati i criteri di assegnazione dei punteggi.

4. Al bando dovrà essere data adeguata pubblicità mediante:

- a) affissione sull'Albo dell'Ente;
- b) affissione all'Albo Pretorio del Comune in cui si vuole affittare l'immobile per almeno trenta giorni;

Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, su quotidiani a diffusione nazionale, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali, etc.

5. Nel bando dovrà essere indicato il luogo, giorno ed ora in cui i potenziali interessati devono presentare offerta in busta chiusa.

6. La gara viene aggiudicata da una Commissione appositamente nominata all'offerta che sarà ritenuta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri prescelti.

7. I contratti di locazione di cui al presente articolo hanno durata di 6 anni rinnovabili per altri 6 a discrezione dell'Amministrazione. Al presente comma non è consentita alcuna deroga.

8. Per contratti di locazione di importo complessivo inferiore a € 50.000,00 si può procedere a trattativa privata diretta in cui l'Amministrazione negozia la locazione del bene direttamente con un unico interlocutore.

9. Prima della stipula dell'atto di trasferimento dovrà essere esperita, con esito negativo, informativa antimafia presso la Prefettura competente.

CAPO III

Locazioni attive e concessioni in uso dei beni immobili del patrimonio disponibile ed indisponibile dell'Ente

Art. 22

Disposizioni generali ed autorizzazioni

1. Sono regolati dal presente Capo III le locazioni attive e le concessioni in uso dei beni del patrimonio disponibile ed indisponibile dell'Ente.

2. I beni del patrimonio indisponibile rappresentano la categoria dei beni pubblici la cui utilizzazione dà luogo a un rapporto di diritto pubblico regolato attraverso il provvedimento amministrativo di "concessione". I beni del patrimonio disponibile, invece, sono i beni la cui utilizzazione trova disciplina nell'ambito del diritto comune mediante contratti di locazione o affitto.

3. La procedura di affidamento in uso dovrà essere preceduta dalla verifica che il bene, avuto riguardo alle dimensioni e alle caratteristiche, non sia in grado di soddisfare concrete ed immediate esigenze istituzionali.

Art. 23

Procedure

1. Le concessioni e le locazioni dei beni immobili del patrimonio disponibile ed indisponibile dell'Ente, salvo quanto stabilito nei successivi artt. 33, 34 e seguenti (Immobili oggetto di concessioni o locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato e immobili adibiti a luoghi di culto e relative pertinenze), conseguono all'esperimento di procedere ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto.

2. Si procede a trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la locazione e/o concessione del bene direttamente con un unico interlocutore – 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.
- c) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà dell'Ente 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) nei casi di rinnovo dell'atto di concessione o locazione di cui all'articolo 33 comma 1 delle presenti disposizioni.

3. 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 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.

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

Art. 24

Pubblico incanto

1. Il bando d'asta deve indicare:

a) l'immobile da locare e/o da affidare in concessione con i relativi dati catastali;

b) il canone a base della locazione;

c) le modalità ed i termini di pagamento del canone;

d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;

e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;

f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% del canone complessivo a base di gara;

g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;

h) il Responsabile del Procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.

2. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura, le seguenti spese:

- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;

- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 25

Pubblicità dei bandi di asta pubblica

1. Il bando di gara per la locazione o la concessione in uso degli immobili dell'Ente deve essere pubblicato all'Albo dell'Ente per un periodo non inferiore a trenta giorni e, per il medesimo periodo, deve essere visionabile anche sul sito Internet dell'Amministrazione e sull'Albo Pretorio del Comune ove è ubicato l'immobile; deve altresì essere pubblicato, per estratto, su almeno un quotidiano a maggiore diffusione regionale.

2. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, su quotidiani a diffusione nazionale, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali, etc.

Art. 26

Espletamento della gara – Aggiudicazione

1. La gara si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.

2. La gara sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di locazione e/o concessione in uso. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più alta rispetto alla base d'asta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva delibera di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.

5. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 27

Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione

1. Concluse le procedure di cui all'articolo 23, commi 1, 2 e 3, il provvedimento di concessione ovvero la stipula del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni.

2. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 1 per la stipulazione del contratto di locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 2, commi 1, 2 e 3, non compare, in mancanza di una valida giustificazione, sarà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione ed incamerata la cauzione prestata in sede di gara.

3. Prima della stipula dell'atto di locazione o concessione in uso dovrà essere esperita, con esito negativo, informativa antimafia presso la Prefettura competente.

Art. 28

Condizioni delle concessioni e delle locazioni

1. Il canone ordinario 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.

3. La durata della concessione e della locazione è stabilita in anni sei. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni:

- a) quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione;
- b) quando il C.d.A. del'Ente, con delibera motivata, ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

4. Ai sensi dell'art. 1573 del Codice Civile la durata della concessione o della locazione non può essere superiore ad anni trenta.

Art. 29

Decadenza e revoca della concessione

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione l'Ente dichiara la decadenza dalla concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

2. Il competente Ufficio dell'Ente dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

3. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.

4. L'Ente può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere istituzionale, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. L'Ente comunica l'avvio del procedimento di revoca con le modalità di cui al comma 1.

Art. 30

Risoluzione e recesso della locazione

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

2. Il competente Ufficio dell'Ente dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

3. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:

- a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte dell'Ente;
- b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile.

4. L'Ente può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 31

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Sono a carico del concessionario o locatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

2. I lavori di manutenzione straordinaria rimangono a carico dell'Ente e possono essere eseguiti dal locatario e computati a scomputo del canone solo previa autorizzazione dell'Ente. In tal caso lo scomputo sarà effettuato previa certificazione dell'effettiva esecuzione dei lavori autorizzati da parte del Responsabile del Procedimento.

3. Non potranno essere computati a scomputo né rimborsati lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dal concessionario o locatario senza autorizzazione. In tal caso, alla cessazione della concessione o della locazione a canone ordinario le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dell'Ente.

CAPO IV
Locazioni attive e concessioni in uso
dei beni immobili del patrimonio disponibile ed indisponibile dell'Ente
a canone gratuito ed agevolato

Art. 32

Immobili oggetto di concessioni o locazioni a canone gratuito od agevolato

1. Gli immobili del patrimonio disponibile ed indisponibile dell'Ente possono essere oggetto di concessione ovvero di locazione, in favore dei soggetti di cui ai successivi artt. 33 e 34, a canone gratuito od agevolato e per le finalità ivi previste.

Art 33

Soggetti beneficiari a titolo gratuito

1. Sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione ovvero la locazione dei beni immobili di cui all'articolo 22, con gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a loro totale carico, i seguenti soggetti:

- a) le università statali, per scopi didattici e di ricerca, e senza fini di lucro;
- b) i consorzi di ricerca a prevalente partecipazione di Università Statali;
- c) le regioni, relativamente agli immobili destinati esclusivamente a servizi per la realizzazione del diritto agli studi universitari;
- d) gli enti ecclesiastici relativamente agli immobili adibiti a luogo di culto.

2. Il provvedimento di concessione a titolo gratuito del bene è di pertinenza del C.d.A. il quale delibera in merito previa istruttoria della richiesta da parte degli uffici dell'Amministrazione.

Art. 34

Soggetti beneficiari a canone agevolato

1. I beni immobili dell'Ente possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità connesse ai compiti istituzionali dell'ESA, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei seguenti soggetti:

- a) cooperative di "giovani" coltivatori o di giovani produttori agricoli in maggioranza coltivatori, intendendo con l'attributo "giovani" soggetti titolari di attività di imprenditore agricolo con età anagrafica inferiore ad anni 40, che intendano instaurare iniziative industriali o commerciali per intervenire nelle fasi di trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- b) cooperative, consorzi di cooperative o associazioni di produttori agricoli in maggioranza coltivatori per le stesse finalità di cui al precedente punto a);
- c) consorzi appositamente costituiti aventi prevalente interesse pubblico;
- d) Distretti Produttivi che operano in attività agricole o strettamente connesse con l'agricoltura;
- e) Istituti di formazione professionale ad indirizzo agricolo di diritto pubblico.

Art. 35

Misura del canone e modalità di determinazione

1. Le concessioni e locazioni in favore dei soggetti di cui all'articolo 34 sono assentite o stipulate per un canone annuo non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello determinato dal competente ufficio dell'Ente sulla base dei valori in comune commercio ed in particolare:

- stato di conservazione scadente - consistenti opere di ristrutturazione con fondi del concessionario	10% del valore di libero mercato
- stato di conservazione normale	30% del valore di libero mercato
- stato di conservazione ottima	50% del valore di libero mercato

2. Per la predisposizione del provvedimento di concessione è d'obbligo il versamento del canone annuo anticipato e della cauzione infruttifera (o garanzia fideiussoria bancaria o polizza fideiussoria assicurativa).

3. Ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 27 aprile 1999 n. 10, il canone è soggetto all'aggiornamento Istat.

4. Per i terreni agricoli si rimanda ai parametri dei valori agricoli medi pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del territorio).

5. Per l'uso dei terreni edificabili il canone annuo viene determinato in ragione dei valori di mercato.

6. Il Provveditorato dell'Ente provvede alla determinazione e rivalutazione dei canoni, nonché a predisporre i contratti che saranno sottoposti al Consiglio di Amministrazione dell'Ente per l'approvazione.

7. Per i fabbricati, secondo l'art. 1, comma 251, della legge 296 del 27 dicembre 2006, il canone non può essere inferiore a quello risultante dal prodotto della superficie complessiva del manufatto per la media dei valori mensili unitari minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona di riferimento.

8. L'ammontare del 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.

Art. 36

Disciplina dei rapporti in corso

1. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente all'entrata in vigore delle presenti disposizioni conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dai relativi contratti. I concessionari ed i conduttori possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni, il rinnovo dell'atto di concessione o locazione a canone agevolato ai sensi del precedente art. 34.

2. Le disposizioni di cui all'art. 35 si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni se alla stessa data non sono stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione; il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti è subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi e ferme rimanendo acquisite all'Ente le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dalle presenti disposizioni.

Art. 37

Durata della concessione o locazione

1. La durata delle concessioni o locazioni disposte in favore dei soggetti di cui all'art. 33 e 34 è fissata in sei anni.

2. Quando il C.d.A. dell'Ente ne ravvisa, con delibera motivata, l'opportunità in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere una durata superiore ai sei anni e comunque non superiore ad anni trenta.

3. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni anche nell'ipotesi in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

Art. 38

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Sono a carico del concessionario o locatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

2. I lavori di manutenzione straordinaria per l'uso dell'immobile a canone agevolato sono a carico del concessionario o locatario e non possono essere computati a scomputo né rimborsati. In

tal caso, alla cessazione della concessione o della locazione a canone agevolato le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dell'Ente.

Art. 39

Presentazione delle domande per concessioni o locazioni a canone gratuito agevolato

1. I soggetti aventi titolo interessati al conseguimento della concessione o locazione, presentano all'Ente una domanda nella quale sono indicati:

- i dati identificativi del bene (località ed estremi catastali);
- le finalità di utilizzo e le iniziative progettuali di promozione dell'immobile;
- i dati identificativi del richiedente ed ogni altro elemento utile (natura giuridica, statuto, ecc.);
- la dichiarazione ad eseguire, a proprie cure e spese, le opere di ripristino o ristrutturazione dell'immobile ove necessarie alla fruizione dello stesso.

Art. 40

Istruttoria del procedimento per concessioni o locazioni a canone gratuito o agevolato

1. Il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria verificando i requisiti soggettivi e di legittimazione dei richiedenti alla luce della normativa vigente e la conformità dell'utilizzo proposto con le finalità di cui agli artt. 33 e 34.

2. All'esito dell'istruttoria, il Responsabile del Procedimento formula alla Direzione generale dell'Ente una proposta motivata corredata dall'indicazione, in caso di esito positivo, della durata della concessione o locazione, degli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso o locato, dell'ammontare del canone determinato in base ai valori locativi in comune commercio, e dell'eventuale verifica della congruità del progetto e della sua effettiva fattibilità.

Art. 41

Domande concorrenti

1. Nell'ipotesi di presentazione di più domande di concessione o locazione relative al medesimo bene è preferito il soggetto richiedente secondo l'ordine letterale di cui ai precedenti artt. 33 e 34.

2. Nel caso di soggetti richiedenti a canone gratuito od agevolato appartenenti alla stessa categoria sarà preferito quello che assicura un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene.

Art. 42

Norme di rinvio

1. Alle concessioni e locazioni di cui al presente capo si applicano le disposizioni recate dagli articoli 28 e 29 e 30.