

# **REGOLAMENTO IN MATERIA DI ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

**Integrazione e parziale modifica settembre 2019**

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 25.09.2019

## **ARTICOLO 1**

### **Principi generali**

- 1) Il presente regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", e in deroga alla legge n. 783/1908 e al RD n. 454/1909.
- 2) Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio mobiliare ed immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e del piano delle alienazioni approvato dal Consiglio Comunale, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
- 3) Il presente regolamento costituisce "lex specialis" per tutte le procedure assoggettabili alle norme ivi contenute e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'ente comunale.
- 4) Le finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il presente regolamento sono:
  - a) semplificazione dei procedimenti di alienazione dei beni di proprietà dell'ente nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale;
  - b) rafforzamento dell'attività di programmazione delle alienazioni;
- 5) In particolare il presente regolamento disciplina:
  - a) le attività di programmazione;
  - b) le competenze in materia di stima del valore dell'immobile e della relativa procedura di alienazione;
  - c) i criteri di scelta dell'offerente;
- 6) Le norme del presente regolamento non si applicano alle compravendite immobiliari regolamentate da leggi speciali.
- 7) Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda Titolo I, Capo IV, del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e successive modifiche ed integrazioni.
- 8) I proventi derivanti dall'alienazione dei beni immobili relativi ad edifici di edilizia residenziale pubblica sono destinati allo sviluppo, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica così come regolamentato dalla L.R. 8.11.2007 n. 27 e s.m. ed i..

## **ARTICOLO 2**

### **Programmazione delle alienazioni**

- 1) Con la delibera di approvazione del Bilancio di previsione, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
- 2) Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lettera 1) del Testo Unico n. 267 del 15 agosto 2000, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi dell'art. 8.
- 3) Qualora non fosse possibile effettuare la stima prevista dal precedente comma, ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lettera 1) del Testo Unico n. 267 del 15 agosto 2000.

### **ARTICOLO 3**

#### **Responsabile del procedimento**

- 1) Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile del Servizio Patrimonio.
- 2) Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni mobili è il Responsabile del Servizio competente per materia.
- 3) Il Responsabile del Servizio competente per materia cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dal programma delle alienazioni e concludendo con la sottoscrizione del contratto in nome e per conto del Comune.

### **ARTICOLO 4**

#### **Ambiti di applicazione**

- 1) Il presente Regolamento norma le alienazioni dei beni mobili ed immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.
- 2) La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
- 3) L'alienazione dei beni pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o dotazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

### **ARTICOLO 5**

#### **Competenze in merito agli atti di alienazione**

- 1) I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale.
- 2) La delibera consiliare d'individuazione dei beni da alienare dovrà contenere:
  - Gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
  - L'individuazione sulle mappe del N.C.T.;
  - Le planimetrie del N.C.E.U. nel caso di edifici;
  - La consistenza ed il valore di stima.
- 3) I beni mobili da alienare sono individuati dalla Giunta Comunale con un limite di valore di € 20.000,00. Per importi superiori la competenza è attribuita al Consiglio Comunale.

### **ARTICOLO 6**

#### **Procedure di alienazione dei beni**

- 1) Ai sensi dell'articolo 12 della legge n. 127/1997, i beni immobili disponibili ed i diritti reali di godimento del comune sono alienabili in deroga alle norme di contabilità dello stato.
- 2) Le principali procedure di alienazione dei beni mobili e immobili, meglio individuate agli articoli 9 e 11 del presente Regolamento sono le seguenti:
  - Asta pubblica;
  - Trattativa privata per i casi di cui all'art.11 ed in caso di almeno un'asta deserta.
- 3) La procedura di vendita è determinata dal Responsabile del Servizio in conformità alle norme del presente regolamento.
- 4) Il termine per la presentazione delle offerte non può essere comunque inferiore a 21 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta, fatta salva la trattativa privata nei termini espressamente

indicati nel bando o nella lettera di invito.

- 5) In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
- 6) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta dal Responsabile del Servizio competente, secondo quanto previsto nel presente Regolamento.
- 7) Il Responsabile del Servizio dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione
- 8) Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto o nei termini espressamente indicati nel bando o nella lettera di invito.

## **ARTICOLO 7**

### **Criteri per l'individuazione dei beni da alienare**

- 1) I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:
  - Beni a bassa redditività;
  - Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
  - Beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà interna;
  - Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
  - Aree per le quali non sussiste l'interesse del comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate ai fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
  - Beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'ente.
  - Attrezzature d'ufficio, impianti, materiale hardware, automezzi, motomezzi, mobili non più in uso in quanto vetusti, non più funzionanti e/o non più confacenti alle esigenze degli Uffici comunali, oppure in quanto di utilizzo oneroso.

## **ARTICOLO 8**

### **Determinazione del valore dei beni da alienare**

- 1) Il valore dei beni e dei diritti reali di godimento oggetto del presente Regolamento è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale o dall'Agenzia del Territorio mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
- 2) La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:
  - I criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.
- 3) Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.

- 4) I costi delle spese tecniche relative alla perizia estimativa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Ai fini della stima è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno.
- 6) Le permute sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

## **ARTICOLO 9**

### **Asta pubblica**

- 1) È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è maggiore od uguale ad Euro 200.000,00. In caso di suddivisione in lotti tale valore è da intendersi riferito al singolo lotto.
- 2) La procedura di gara per la vendita dei beni è l'asta pubblica da esperirsi con il sistema del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta, da esprimere con offerte segrete in busta chiusa.
- 3) La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, che deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 del Testo Unico n. 267 del 18 agosto 2000.
- 4) Il Responsabile del Servizio è tenuto a pubblicare, con la modalità del successivo articolo 14 un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
- 5) I partecipanti all'incanto devono presentare una cauzione pari al 10% del prezzo base, a garanzia dell'offerta stessa, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni o espressamente indicato nel bando o lettera di invito. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono risultati aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, successivamente alla adozione della determina di aggiudicazione della gara.

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso il responsabile del Servizio Patrimonio è autorizzato, mediante specifico atto della Giunta, ad indire uno o più nuovi tentativi d'alienazione con prezzo ribassato fino ad un massimo complessivo del 30 (trenta) per cento del prezzo originario di cui al piano alienazioni vigente al momento.

Il prezzo finale comunque non dovrà essere inferiore al valore catastale del bene.

Nel caso di completa assenza di interesse anche col ribasso massimo, passati almeno 30 giorni dalla deliberazione che ne autorizzava l'applicazione, l'Amministrazione con delibera di Giunta Comunale può rideterminare il prezzo dell'area in ribasso e/o autorizzare il frazionamento delle aree, previa relazione tecnica, prima dell'indizione di un nuovo esperimento, o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

- 6) Il Responsabile del Servizio dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione dell'alienazione.
- 7) In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
- 8) In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

## **ARTICOLO 10**

### **Prelazione**

- 1) Il Comune riconosce il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa ai locatori affittuari dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni e fatti salvi i casi regolamentate da leggi speciali.
- 2) Il comune entro 15 giorni comunica ai titolari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. il corrispettivo e le altre condizioni risultanti dall'esperimento della gara. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di

ricevimento della comunicazione. La circostanza dell'esistenza del diritto di prelazione deve essere indicata nell'avviso di vendita.

## **ARTICOLO 11**

### **Trattativa privata diretta**

- 1) La trattativa privata diretta è ammessa quando:
  - a. l'alienazione riguarda fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei proprietari dei fondi confinanti, la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalle interclusioni;
  - b. alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
  - c. accertate circostanze eccezionali riconosciute con deliberazione del Consiglio Comunale;
  - d. alienazioni a favore di Enti pubblici e soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;
  - e. alienazione a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali;
  - f. in caso di transazione;
  - g. beni immobili con prezzo base inferiore a Euro 200.000,00 determinato ai sensi dell'art. 8. Gli stessi possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza previo esperimento di asta pubblica, che dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.
  - h. Si procede altresì alla vendita con il sistema della trattativa privata, indipendentemente dal valore venale del bene, nel caso in cui almeno un'asta pubblica sia andata deserta.

## **ART. 12**

### **Urgenza**

- 1) In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
- 2) Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

## **ARTICOLO 13**

### **Aggiudicazione e pagamento del prezzo**

- 1) In caso di aggiudicazione mediante gara, il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.
- 2) L'aggiudicatario entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, o nei termini previsti dal bando/lettera di invito, deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

## **ARTICOLO 14**

### **Forme di pubblicità degli avvisi di vendita**

- 1) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del Procedimento, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel

B.U.R.L., all'Albo Pretorio e all'Albo di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale

- 2) Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

## **ARTICOLO 15**

### **Offerte**

- 3) Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della amministrazione consegue al provvedimento di aggiudicazione.
- 4) L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla data della determina di aggiudicazione, salvo diverso periodo indicato nel bando/ lettera di invito.

## **ARTICOLO 16**

### **Stipulazione del contratto**

- 1) La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
- 2) Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
- 3) La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.
- 4) Il contratto è rogato dal notaio scelto dall'acquirente, dovendo questi affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal segretario comunale ai sensi dell'art 97, 4° comma, lett. c) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.
- 5) L'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte del registro, ipotecarie e catastali, i diritti di rogito dovuti al segretario comunale, nonché le spese di trascrizione ed aggiornamento catastale prima della stipulazione del contratto e le somme di cui all'art. 8, c.4).
- 6) In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui ritrova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
- 7) Per i beni mobili, ad eccezione degli automezzi e motomezzi, la vendita è perfezionata con la determina di aggiudicazione

## **ART. 17**

### **Gare esperite**

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli avvisi di vendita di cui all'art. 14, o con idonee modalità individuate dal R.U.P..

## **ART. 18**

### **Beni mobili**

- 1) La giunta comunale adotta il provvedimento di alienazione dei beni mobili comunali fino al valore di € 20.000,00; per beni mobili di valore pari o superiore la competenza passa al Consiglio Comunale.
- 2) Per l'alienazione dei beni mobili dichiarati fuori uso con atto formale adottato dalla Giunta comunale ai quali viene attribuito dal Responsabile del Servizio competente un valore residuo si procede:
  - tramite gara informale previo avviso al pubblico se il bene conserva un valore residuo pari o superiore ad € 250,00.
  - se il valore del bene è di importo inferiore ad € 250,00 tramite invito ad Associazioni del luogo ed

alle Scuole primaria e secondaria di primo grado del luogo. In tal caso ai fini della cessione gratuita la Giunta comunale potrà tenere conto dei seguenti parametri: eventuali contributi assegnati dall'amministrazione comunale, precedenti donazioni e cessioni gratuite, valori e scopi dell'Associazione oppure alla Associazione/Scuola che risponde per prima positivamente all'invito. In ogni caso è insindacabile la scelta effettuata dalla Giunta comunale. Ogni possibile onere di trasporto e/o ripristino di parti del bene è a carico dell'Associazione/Scuola che ne richiede la cessione gratuita.

- 3) Per quei beni mobili di non interesse delle Associazioni e delle Scuole si potrà procedere ad un tentativo di esperimento di gara con accettazione di offerte anche al ribasso.
- 4) Il Responsabile del Servizio provvede allo smaltimento dei beni mobili tramite ditta autorizzata quando:
  - risulti infruttuosa la gara esperita ai sensi del precedente comma 2.
  - trattasi di beni mobili non più funzionanti, per i quali viene dichiarato dal Responsabile del Servizio lo scarso interesse d'acquisto.

### **ARTICOLO 19**

#### **Cancellazione dei beni dall'inventario**

- 1) A seguito dell'alienazione/smaltimento dei beni sarà cura dell'Ufficio Ragioneria procedere alla cancellazione degli stessi dall'inventario.

### **ARTICOLO 20**

#### **Rinvio**

- 1) Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per enti pubblici.

\*\*\*\*\*