

**Comune di
CURTI**

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di CURTI n. 13 del 16/09/2011

INDICE

CAPO I - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 1 Disposizioni generali

Art. 2 Beni immobili alienabili

Art. 3 Competenze degli organi

Art. 4 Piano delle alienazioni e valorizzazioni

Art. 5 Valutazione

Art. 6 Responsabile

Art. 7 Provenienza dei beni

Art. 8 Procedura di vendita

Art. 9 Asta Pubblica

Art. 10 Trattativa privata diretta

Art. 11 Urgenza

Art. 12 Svolgimento delle gare

Art. 13 Offerte

Art. 14 Commissione

Art. 15 Verbale

Art. 16 Contratto

Art. 17 Garanzia

Art. 18 Prezzo

Art. 19 Gare esperite

CAPO II - ALIENAZIONE BENI MOBILI

Art. 20 Beni Mobili Alienabili

Art. 21 Alienazione dei beni mobili inadeguati

Art. 22 Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

CAPO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 23 Disposizioni finali e transitorie

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI

CAPO I - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

ART. 1

Disposizioni generali

Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune di Curti assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita dei beni.

Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente. Esso disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127; della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 4 ne determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nella legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

ART. 2

Beni immobili alienabili

Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.

L'inserimento di beni del patrimonio demaniale o indisponibile del Comune nel Piano della Alienazioni e Valorizzazioni di cui all'art. 4 conterrà implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica. Lo stesso sarà quindi soggetto alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 829 del Codice Civile e dello Statuto Comunale.

I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali. **IMMOBILI**

ART. 3

Competenze degli organi

Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio comunale.

In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza spetta alla Giunta comunale.

L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile dell'area amministrativa

ART. 4

Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni

Con Delibera Consiliare n.7 del 17/06/2001 quale allegato all' approvazione del bilancio di previsione 2011, il Comune ha programmato le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.

Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 - letto l). del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 (TUEL).

L'alienazione dei beni immobili del Comune di Curti è soggetta a programmazione e formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.

Il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni che andrà allegato al bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, Lett. L del D.Lgs n. 267/2000.

La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche ed integrazioni al medesimo.

Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto Piano. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da inserire nel Piano dovrà contenere:

- Ubicazione;
- Destinazione attuale;
- Estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- Consistenza;
- Valore di massima;
- Altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione ex D.lgs n. 42/2004;

Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in Catasto.

ART. 5

Valutazione

I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

L'ufficio tecnico può avvalersi dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Il valore stimato è la base per la successiva gara.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio locale finalizzato alla individuazione della scelta della procedura di alienazione specifica.

In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo. In tal caso la perizia di stima sarà allegata alla successiva deliberazione di alienazione dell'immobile adottata dalla Giunta comunale ai sensi del 2° comma del precedente articolo 3.

ART. 6

Responsabile

Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è responsabile dell'Area Amministrativa.

Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara/avviso di vendita e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 7

Provenienza dei beni

Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatori a del vincolo.

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 gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 8

Procedure di vendita

Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata; in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 9
Asta Pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a € 20.000,00, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.
4. Le modalità di espletamento della gara, da effettuarsi con i criteri previsti dall'art. 73 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i., saranno stabilite dalla Giunta Comunale con la deliberazione di vendita.
5. Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono approvati dal Responsabile del servizio.
6. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
7. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
8. Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 10
Trattativa privata diretta

E' ammessa la vendita con il sistema della trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- Alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma, in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
- Alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;

In tutte le suddette ipotesi, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente ART.5.

Tale trattativa, unitamente all'autorizzazione alla cessione del bene, deve essere approvata dal Consiglio Comunale nel caso in cui non sia ricompresa nel Piano delle Alienazione, e dalla sola Giunta Comunale se già inserita nel Piano.

- Esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 15%;

Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla Pubblicità mediante: affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta; affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune; affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina del responsabile area tecnica di vendita, devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.

Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 11

Urgenza

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

ART. 12

Svolgimento delle gare

Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/ o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 13

Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

ART. 14

Commissione

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile dell'area amministrativa, con funzioni di presidente, da responsabile del servizio tecnico e un ulteriore membro da individuarsi di volta in volta con provvedimento del Sindaco tra i dipendenti delle varie aree interessate con veste anche di segretario verbalizzante.

2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 15

Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato all'espletamento della gara; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale atte stante la diserzione della gara.

ART. 16

Contratto

La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali. Qualora la controparte lo richieda, il contratto può essere rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 -letto c) del TUEL. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/62, prima della stipulazione e del contratto. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 17

Garanzia

Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 18

Prezzo

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contratto. In mancanza, il comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale. In caso di cessione a seguito di trattativa diretta potranno essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

ART. 19

Gare esperite

Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

CAPO II ALIENAZIONE BENI MOBILI

ART. 20

Beni Mobili Alienabili

Il presente capo si applica a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.

Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

Vengo considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.

ART. 21

Alienazione dei Beni Mobili inadeguati

I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Settore comunale competente per materia.

Di norma una volta nel corso dell'anno il Settore competente provvede all'alienazione dei beni inadeguati come segue:

a) L'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad € 15.000,00 sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica, della vendita viene data notizia secondo le modalità previste dal precedente art.14, lettera c).

b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia compreso tra € 14.999,99 ed € 1.5000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata anche come permuta parziale, previa stima da parte del competente ufficio del bene ceduto, provvedendo a darne comunicazione con avviso all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune.

c) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad € 1.5000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo ad informare i possibili acquirenti dei beni e dandone comunicazione attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune.

In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Dirigente responsabile del Settore competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Dirigente responsabile, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determinazione Dirigenziale.

ART. 22

Donazione, Rottamazione, Distruzione dei Beni

Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione i beni e le apparecchiature stesse insieme con i beni inservibili, sono assegnati dal Dirigente Responsabile in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

- a) Istituzioni scolastiche pubbliche e private, con priorità alle scuole dell'obbligo,
- b) Associazioni di volontariato,
- c) Enti morali,
- d) Cooperative sociali operanti nel territorio,
- e) Associazioni sportive dilettantistiche,
- f) Associazioni culturali,
- g) Associazioni politiche,
- h) Associazioni combattentistiche e d'Arma.

I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta, ai sensi del precedente comma, vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante Determinazione Dirigenziale da parte del Dirigente responsabile.

CAPO III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 23

Disposizioni finali e transitorie

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si fa riferimento alle norme del Codice Civile e a quanto previsto dal Regolamento di contabilità e da quello per la Disciplina dei Contratti adottati dal Comune di Curti.

Il presente Regolamento dopo l'esecutività della deliberazione viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale per trenta giorni consecutivi, ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione.