



COMUNE DI CERVERE

REGOLAMENTO
PER
L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

ALLEGATO A ALLA D.C.C. N. 14
DEL 27/07/2017
IL SEGRETARIO GENERALE

Sommario

ART. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO
ART. 2	BENI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E BENI MOBILI DICHIARATI DISMISSIBILI
ART. 3	STIMA SOMMARIA E CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE
ART. 4	PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI
ART. 5	MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE
ART. 6	ASTA PUBBLICA
ART. 7	TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA
ART. 8	TRATTATIVA PRIVATA
ART. 9	PRELAZIONE
ART. 10	AGGIORNAMENTO DINAMICO
ART. 11	PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO
ART. 12	RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione dei beni mobili e immobili appartenenti al patrimonio comunale, anche in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di speditezza e trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto dei beni appartenenti al patrimonio comunale.
3. 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.

ART. 2 - BENI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E BENI MOBILI DICHIARATI DISMISSIBILI

1. Ai sensi del presente regolamento sono considerati beni immobili alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1 nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo comma 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
3. Il Consiglio Comunale individua mediante proprie deliberazioni i beni immobili suscettibili di alienazione nell'ambito delle procedure di adozione, approvazione, modifica ed integrazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (o documento equipollente previsto dalla legge vigente tempo per tempo).
4. La Giunta Comunale, in esecuzione delle deliberazioni consiliari di cui al comma precedente, affida al responsabile del programma delle alienazioni immobiliari, il compito di avviare e curare le procedure di dismissione in relazione ad ogni singolo bene immobile inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
5. La sottoscrizione dei contratti aventi ad oggetto l'alienazione di beni immobili è attribuita alla competenza del Responsabile del Servizio Patrimonio.
6. La Giunta Comunale individua, eventualmente approvando ed aggiornando un apposito elenco, i beni mobili suscettibili di alienazione, in quanto non più rispondenti alle necessità del Comune, e affida al Responsabile del Servizio, alla cui dotazione il singolo bene mobile si riferisce, il compito di curare le relative procedure di dismissione, compresa la sottoscrizione di eventuali contratti, secondo quanto previsto dai successivi artt. 6, 7 e 8.
7. Le procedure di alienazione di partecipazioni azionarie o di altri strumenti finanziari detenuti dal Comune di Cervere, deliberate dal Consiglio Comunale, sono attribuite alla competenza dei Servizi Finanziari, cui compete in particolare, la sottoscrizione dei relativi contratti di vendita.
8. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

9. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
10. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3 - STIMA SOMMARIA E CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

1. Preliminarmente all'alienazione verrà effettuata una stima sommaria per l'individuazione del valore dei beni ai fini della classificazione dei beni.
2. La stima sommaria si effettua:
 - a) per i beni immobili al valore inserito nel piano delle alienazioni e valorizzazioni
 - b) per i beni mobili al valore di inventario
 - c) per le partecipazioni azionarie o altri strumenti finanziari al valore ufficiale di mercato se quotate o al valore di acquisto se non quotate.
3. I beni immobili verranno classificati in tre fasce:
 - a) fascia A con stima sommaria superiore a € 40.000,00
 - b) fascia B con stima uguale o inferiore a € 40.000,00 e superiore a € 10.000,00
 - c) fascia C con stima uguale o inferiore a € 10.000,00
4. I beni mobili verranno classificati in tre fasce:
 - a) fascia A con stima sommaria superiore a € 5.000,00
 - b) fascia B con stima uguale o inferiore a € 5.000,00 e superiore a € 1.000,00
 - c) fascia C con stima uguale o inferiore a € 1.000,00
5. Le partecipazioni azionarie o altri strumenti finanziari verranno classificati in un'unica fascia.

ART. 4 - PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI

1. La Giunta Comunale, contestualmente ai provvedimenti di cui al precedente art. 2, commi 4 e 6, si assicura del valore da porre a base di vendita dei beni conferendo incarico per la redazione di specifiche perizie estimative.
2. Per i beni immobili le perizie sono redatte:
 - a) beni appartenenti alla fascia A da almeno due tecnici dell'Amministrazione Comunale
 - b) beni appartenenti alle fasce B e C da almeno un tecnico dell'Amministrazione Comunale
 - c) in caso di documentata impossibilità o di particolare specificità l'incarico per la stima può essere affidato per beni appartenenti alle fasce A e B a singoli professionisti esterni all'ente o dell'Agenzia del Territorio previa stipula di apposita convenzione; nel caso di affidamento a professionisti esterni le perizie debbono essere regolarmente asseverate a norma di legge.
3. Per i beni mobili le perizie sono redatte:
 - a) beni appartenenti alla fascia A da almeno due tecnici dell'Amministrazione Comunale
 - b) beni appartenenti alle fasce B e C da almeno un tecnico dell'Amministrazione Comunale
 - c) in caso di documentata impossibilità o di particolare specificità l'incarico per la stima può essere affidato per beni appartenenti alla fascia A a singoli professionisti esterni all'ente; in tal caso le perizie debbono essere regolarmente asseverate a norma di legge.
4. Per le partecipazioni azionarie o altri strumenti finanziari le perizie sono redatte dal Responsabile del Servizio Finanziario che utilizzerà come riferimento:
 - a) per i titoli e valori quotati in borsa la quotazione media degli ultimi tre mesi
 - b) per gli altri titoli e valori, il valore nominale o quello di acquisizione o quello di inventario o il valore patrimoniale risultante dall'ultimo bilancio approvato.
5. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione
 - b) la destinazione del bene
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato

- d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.
- 6. La procedura di alienazione viene attuata con appositi atti del responsabile individuato a norma del precedente art. 2 secondo le modalità previste dai successivi artt. 6, 7 e 8.
- 7. Il valore base di vendita dei beni è dato dalle perizie di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 al netto degli oneri tributari gravanti sulla vendita.

ART. 5 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE

- 1. I beni verranno alienati mediante:
 - a) asta pubblica
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa
 - c) trattativa privata diretta.

ART. 6 - ASTA PUBBLICA

- 1. All'avvio del procedimento di alienazione mediante asta pubblica viene data pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto dei beni.
- 2. Il bando d'asta è pubblicato:
 - a) per i beni immobili di fascia A in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio, sul sito WEB del Comune di Cervere e con pubbliche affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, per estratto una volta su almeno due settimanali a diffusione locale e sul Bollettino Ufficiale Regionale
 - b) per i beni immobili di fascia B e i beni mobili di fascia A in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio, sul sito WEB del Comune di Cervere e con pubbliche affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, per estratto una volta su almeno un settimanale a diffusione locale
 - c) per i beni immobili di fascia C ed i beni mobili di fascia B in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Cervere, con pubbliche affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene
 - d) per i beni i beni mobili di fascia C in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Cervere
 - e) per le partecipazioni in forma integrale per almeno trenta giorni all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune.
- 3. Se il prezzo a base d'asta di un bene posto in vendita raggiunge o supera la somma di € 100.000,00 si provvede, altresì, alla pubblicazione dell'estratto del bando d'asta una volta su almeno un quotidiano a tiratura nazionale.
- 4. Le spese documentate sostenute per le pubblicazioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono poste a carico dell'acquirente che dovrà rimborsarle prima della stipula dell'atto di acquisto; della presente condizione è fatta esplicita menzione in tutte le forme di pubblicità prescritte.
- 5. L'asta avrà luogo con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire all'Ufficio protocollo del Comune, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito dal bando.
- 6. Le offerte di cui al comma precedente devono pervenire direttamente all'Ufficio protocollo del Comune o essere spedite mediante raccomandata.
- 7. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita, eventualmente integrata con la partecipazione di esperti di provata competenza estranei all'Amministrazione Comunale.
- 8. Le cauzioni, costituite da tutti i partecipanti all'asta nella misura stabilita del 10% dell'importo a base d'asta (e comunque non inferiore ad € 500,00 o al valore a base d'asta per importi inferiori ad € 500,00), sono svincolate entro sessanta giorni dall'aggiudicazione della gara, ad

eccezione di quella prodotta dall'aggiudicatario, che viene computata quale acconto sul prezzo di aggiudicazione.

9. Il contratto è stipulato, di norma, entro trenta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento del conguaglio dovuto e rimborso delle spese di pubblicità di cui al precedente comma 4.
10. Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta si può ripetere l'incanto o ricorrere a metodi di scelta del contraente previsti dai successivi artt. 7 e 8, eventualmente prevedendo una riduzione del prezzo a base d'asta giustificata con apposita nuova perizia redatta secondo quanto previsto dal precedente art. 4.

ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. Si può ricorrere alla trattativa privata preceduta da gara ufficiosa unicamente:
 - a) quando il valore del bene da vendere venga stimato per un importo inferiore a € 40.000,00 e, alternativamente:
 - I. si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla sua zona di ubicazione
 - II. si possa dimostrare un interesse e determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.)
 - III. costituisca bene residuale o di difficile utilizzo per il Comune (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
 - b) quando siano andate deserte una o più aste pubbliche.
2. Il bando di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa è pubblicato, in versione integrale, all'albo pretorio comunale e sul sito Internet del Comune per un periodo di almeno venti giorni prima del giorno fissato per la gara.
3. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento a quanto stabilito nei commi da 4 a 8 del precedente art. 6.
4. Nel caso in cui la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa non sortisca esito si può ripetere l'incanto o ricorrere al metodo di scelta del contraente previsto dal successivo art. 8, eventualmente prevedendo una riduzione del prezzo a base d'asta giustificata con apposita nuova perizia redatta secondo quanto previsto dal precedente art. 4.

ART. 8 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si può ricorrere alla trattativa privata:
 - a) quando il valore del bene da vendere venga stimato per un importo inferiore a € 5.000,00
 - b) quando siano andate deserte due o più aste pubbliche
 - c) quando sia andata deserta una trattativa privata preceduta da gara ufficiosa
 - d) per alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse
 - e) per alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali
 - f) per operazioni di permuta anche con conguaglio in denaro con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali
 - g) per fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o prevalente interesse per uno o più soggetti predeterminati.
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con il contraente privato, ad un prezzo non inferiore a quello determinato ai sensi del precedente art. 4.
3. Per i casi di cui alle lettere d), e), f) e g) il ricorso all'alienazione mediante trattativa privata viene deliberato dal Consiglio Comunale.

4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
5. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione del provvedimento con cui il Comune decide l'alienazione ai sensi del presente articolo.
6. La pubblicazione sarà effettuata, per 20 venti giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Cervere.
7. Per la cauzione si applica il precedente art. 6, comma 8.
8. Nei casi di cui alle lettere d) ed e) il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse.

ART. 9 - PRELAZIONE

1. Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti e tutelati dalla legge.

ART. 10 - AGGIORNAMENTO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali, regionali o comunali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

ART. 11 - PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Copia del presente regolamento è tenuta a disposizione del pubblico affinché ne possa prendere agevolmente visione.

ART. 12 - RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento troveranno applicazione le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.
2. Il presente regolamento e le sue modifiche entrano in vigore secondo quanto previsto dalla legge e dallo statuto comunale.