



Comune di
VEZZANO SUL CROSTOLO
Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DI BENI MOBILI E IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21.03.2023

I N D I C E

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - Oggetto e scopo del Regolamento
- ART. 2 - Beni alienabili
- ART. 3 - Beni vincolati

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

- ART. 4 - Programmazione delle alienazioni
- ART. 5 – Responsabile del procedimento
- ART. 6 - Competenze degli organi
- ART. 7 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare
- ART. 8 - Individuazione del valore di alienazione

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

- ART. 9 - Alienazione di beni mobili/immobili: modalità di individuazione del contraente
- ART. 10 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita
- ART. 11 - Garanzie e cauzione
- ART. 12 - Offerte per procura o per persona da nominare
- ART. 13 - Asta pubblica
- ART. 14 - Asta pubblica- Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara
- ART. 15 - Commissione e verbale di gara
- ART. 16 - Aste deserte
- ART. 17 - Approvazione verbale di gara
- ART. 18 - Stipulazione dell'atto di compravendita
- ART. 19 – Trattativa preceduta da gara informale
- ART. 20 - Trattativa privata diretta
- ART. 21 - Permuta

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

- ART. 22 - Prelazione
- ART. 23 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici
- ART. 24 - Beni mobili
- ART. 25 - Gare esperite
- ART. 26 - Proventi delle alienazioni
- ART. 27 - Spese contrattuali e d'asta

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

- ART. 28 - Entrata in vigore

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - OGGETTO E SCOPO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, le alienazioni dei beni mobili e dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, 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, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
2. Il presente Regolamento deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per l'alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.
5. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
6. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
7. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - partita catastale,
 - foglio,
 - particella e sub particella,
 - categoria catastale,
 - classe,
 - consistenza,
 - superficie,
 - classificazione,
 - confini.
8. L'alienazione dei beni pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni 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 2 - BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:
 - a) i beni mobili/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 per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause;
 - b) i beni mobili/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 contestualemotivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Per i beni di interesse storico ed artistico trovano applicazione le disposizioni previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed il disposto dall'art. 12 comma 3 e seguenti della Legge 15 maggio 1997, n. 127.
3. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.
4. L'inserimento degli immobili nel Piano di cui al successivo art. 4 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. Sono escluse dall'ambito di applicazione del Regolamento le alienazioni disciplinate e regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo esemplificativo: la cessione di aree P.E.E.P., P.I.P.

e di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

ARTICOLO 3 - BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere espletate le procedure previste per il pubblico incanto.
3. Per la vendita di beni soggetti a diritto di prelazione si richiama quanto indicato al successivo art.22.

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ARTICOLO 4 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2, il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112/08 come convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, approva, con proprio atto deliberativo, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Tale deliberazione, che costituisce atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 167, è approvata annualmente come allegato del Bilancio di Previsione e deve essere coordinata con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
3. Nel Piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell'Inventario dei beni patrimoniali del Comune o, in sua mancanza, il valore di massima dei singoli beni.
4. Ai sensi dell'art. 58 comma 2 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. Il Piano viene trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso degli immobili
5. 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.
6. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni, con contestuale aggiornamento dello stesso.
7. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui al codice dei contratti pubblici vigente.

ARTICOLO 5 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente.
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 6 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. L'alienazione e permuta del patrimonio comunale sono di competenza del Consiglio Comunale, a norma dell'art. 42, comma 2 lett. I), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Dirigente/Responsabile di Settore individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

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, elencanti non in ordine di importanza:
 - a) Beni a bassa redditività;
 - b) Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - c) 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 proprietà ovvero

l'acquisto della proprietà interna;

- d) Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- e) 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;
- f) Beni da alienare per reperire fonti di finanziamento destinate a conseguire le finalità dell'ente;
- g) 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 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI ALIENAZIONE

1. I beni da alienare sono valutati mediante perizia di stima, 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, ricorrendo a discrezione dell'Ente, ad una delle seguenti modalità:
 - a) perizia redatta dal competente Ufficio Comunale;
 - b) perizia tecnico-estimativa da parte di libero professionista di provata esperienza;
 - c) riferendosi all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio mediante perizia estimativa.
2. Anche gli acquisti e le permutazioni immobiliari devono essere preceduti da apposita perizia di stima.
3. La perizia estimativa deve contenere:
 - i. una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
 - ii. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - iii. la potenziale destinazione d'uso del bene;
 - iv. l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - v. il grado di appetibilità del bene sul mercato;
 - vi. il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci;
4. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.
5. A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute dal Comune o comunque da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di contratto e spese di pubblicità).
6. Per i beni da alienare, il cui valore è stato individuato attraverso perizia tecnico estimativa da parte di libero professionista, la stessa perizia dovrà essere resa nella forma asseverata.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

ARTICOLO 9 - ALIENAZIONE DI BENI MOBILI/IMMOBILI: MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Le principali procedure di alienazione dei beni mobili e immobili, meglio individuate nei successivi articoli del presente Regolamento, sono le seguenti:
 - a) asta pubblica;
 - b) Trattativa preceduta da gara informale;
 - c) Trattativa privata diretta.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale individua il bene, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. L'asta pubblica è sempre richiesta qualora il valore di stima del bene da alienare sia pari o superiore a Euro 100.000,00 (centomila/00).
4. Qualora si proceda mediante trattativa previa gara informale nei casi di cui al successivo art. 19, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e termini di presentazione delle offerte, nonché l'esplicazione di eventuali trattative successive.
5. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 10.

ARTICOLO 10 - PUBBLICITÀ DEI BANDI E DEGLI AVVISI DI VENDITA

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta, sia alle alienazioni con altre modalità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Gli avvisi di vendita vengono resi noti mediante pubblicazione, per almeno trenta giorni consecutivi, con le seguenti modalità:
 - a. all'albo pretorio on-line del Comune e sul sito internet istituzionale, qualora si tratti di alienazione di beni di valore inferiore ad € 100.000,00 e si sia optato per tale procedura;
 - b. all'albo pretorio on-line del Comune, sul sito internet istituzionale e per estratto sul B.U.R. Emilia Romagna, per alienazioni di beni di valore compreso tra € 100.000,00 ed € 350.000,00;
 - c. all'albo pretorio del Comune, sul sito internet istituzionale e per estratto su un periodico e/o quotidiano a diffusione locale, per alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad € 350.000,00.
3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità devono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.
4. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.
5. Tutte le spese di pubblicazione devono essere poste a carico dell'acquirente e di ciò deve essere prevista chiara e puntuale indicazioni nei bandi/avvisi di indizione delle specifiche procedure.

ARTICOLO 11 - GARANZIE E CAUZIONE

1. 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 parziali a favore di terzi e di altri oneri reali.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. Nessuno offerente può partecipare all'asta pubblica o alla trattativa se non compri di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara.
4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.
5. La cauzione potrà essere ritenuta a favore dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando di gara.
6. L'ufficio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non

aggiudicatari.

ARTICOLO 12 - OFFERTE PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio e sarà allegata al verbale d'asta.
2. Qualora le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.
3. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Codice Civile, l'aggiudicatario provvisorio dovrà dichiarare entro tre giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale, ove presente, o nei tre giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara.
4. In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.
5. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione.
6. I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolati anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

ARTICOLO 13 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del bene o dei beni singolarmente considerati è pari o superiore a netti Euro 100.000,00. In caso di suddivisione in lotti tale valore è da intendersi riferito al singolo lotto. L'Amministrazione può comunque, a suo insindacabile giudizio, optare per tale procedura anche in caso di valore di stima inferiore, dandone motivazione nell'atto di indizione.
2. La gara viene effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso, ai sensi dell'art.73, lett.c) del R.D. 23/05/1924 n. 827, senza alcuna predeterminazione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.
3. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare;
 - b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
 - c) dati relativi al possesso dell'immobile;
 - d) la procedura scelta;
 - e) il prezzo estimativo posto a base di gara;
 - f) l'ammontare delle spese e oneri poste a carico dell'aggiudicatario;
 - g) i termini e modalità di presentazione dell'offerta;
 - h) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - i) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie,
 - j) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - k) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
 - l) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - m) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara;
 - n) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore o uguale al prezzo posto a base d'asta;
 - o) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo;
4. Con uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni, che in questo caso saranno suddivisi per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

5. Nel caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, potrà procedersi, oltreché con le modalità di cui al successivo art. 20, con ulteriori esperimenti e con successive riduzioni di prezzo.
6. Alla gara è data la pubblicità di cui al precedente art. 10.

ARTICOLO 14 - ASTA PUBBLICA - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, per posta a mezzo di raccomandata A/R, entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.
2. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo del Comune contenente l'offerta pervenuta.
3. Il plico a pena di esclusione:
 - a) deve essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura;
 - b) deve recare l'indicazione: "CONTIENE OFFERTA PER LA GARA IN DATAPER L'ALIENAZIONE";
 - c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso, in busta chiusa e sigillata (con ceralacca oppure mediante controfirma sui lembi di chiusura) nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;
4. deve contenere la documentazione richiesta del bando con particolare riguardo per il deposito di cauzione.
5. Il Presidente di gara, nel giorno ora e luogo fissati dal bando, dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, apponendo le proprie firme sulla documentazione prodotta dagli offerenti e decidendo di ammettere o escludere dalla gara; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera raccomandata A/R o PEC da inviare almeno 3 giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il presidente aggiudica provvisoriamente il contratto a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.
6. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
7. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.
8. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.
9. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

ARTICOLO 15 - COMMISSIONE E VERBALE DI GARA

1. La gara viene effettuata da apposita commissione composta dal Responsabile dell'ufficio competente in materia di patrimonio, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di membri. Svolgerà funzioni di segretario un dipendente nominato dallo stesso Presidente, che può coincidere con un membro.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto con la stipula del contratto, a seguito di aggiudicazione definitiva.
5. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi

ragione, viene redatto il verbale attestante la diserzione di gara.

ARTICOLO 16 - ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva.
2. L'autorizzazione ed eventuali esperimenti di gara successivi al primo e demandata alla Giunta Comunale che eventualmente potrà – con il rinnovo della procedura di alienazione – anche determinare una percentuale di riduzione fino ad un massimo del 20% del valore originariamente periziato. La decisione della Giunta Comunale viene comunicata al Consiglio Comunale.
3. Nel caso in cui nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

ARTICOLO 17 - APPROVAZIONE VERBALE DI GARA

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene trasmesso al Dirigente/responsabile competente per la definitiva approvazione con apposito provvedimento.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'aggiudicatario mediante lettera raccomandata A/R o PEC.

ARTICOLO 18 - STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

1. Entro il termine stabilito dal bando di gara o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente dovrà provvedere al pagamento delle spese di pubblicità del bando ed ulteriori spese eventualmente sostenute che siano poste a carico dell'aggiudicatario, come puntualmente precisate nel bando/avviso di vendita.
2. Adempiuto quanto sopra, l'acquirente dovrà comunicare con congruo anticipo, mediante lettera Raccomandata o PEC, al Responsabile che interverrà nella stipula del contratto, la data di stipula ed il nominativo ed indirizzo del notaio rogante, fatta salva la insindacabile facoltà dell'amministrazione alienante di ricorrere al segretario comunale. La stipula dovrà avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando di gara. Scaduto tale termine è facoltà dell'amministrazione considerare l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto senza giustificato motivo; risolvere pertanto il contratto per inadempimento incamerando il relativo deposito cauzionale; in alternativa, valutato il pubblico interesse, l'Amministrazione può adire le vie legali per il riconoscimento della validità del contratto di compravendita.
3. In sede di rogito, l'aggiudicatario è tenuto a comprovare l'avvenuto versamento dell'importo residuo del prezzo presso la Tesoreria Comunale ovvero a consegnare assegno circolare non trasferibile di importo corrispondente.
4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

ARTICOLO 19 – TRATTATIVA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE

1. La presente procedura può essere attivata al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente, di incentivare le attività che promuovono lo sviluppo economico e sociale del territorio, nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile.
2. Può essere avviata, anche ad iniziativa privata e fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, in tutte le ipotesi in cui, ai sensi dell'art. 41 del R.D. 827/1924, ricorrano speciali ed eccezionali circostanze delle quali occorre dare adeguata e circostanziata motivazione nell'atto Dirigenziale di indizione della procedura.
3. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono rientrare nella sopra indicata eccezionalità le seguenti situazioni:
 - immobili che per stato manutentivo richiedano rilevanti interventi manutentivi;
 - immobili a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - fondo intercluso ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
 - bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati

- stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno);
 - porzioni di fabbricati, facenti parte di immobili di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzo autonomo, o insistenti su proprietà privata.
 - nel caso di asta pubblica andata deserta, in alternativa alle modalità di indizione di nuove aste, qualora alla luce delle condizioni di mercato e tenuto conto della particolare tipologia dell'immobile, non sia opportuno procedere ad un immediato ribasso.
4. La trattativa mediante gara informale è ammessa quando il valore dell'immobile/bene da alienare sia inferiore a Euro 100.000,00 (euro centomila/00).
 5. In tali fattispecie l'Amministrazione procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso di gara informale, nelle forme indicate dal precedente art. 10.
 6. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
 7. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - la prima, di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - una seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.
 8. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8, posto a base delle offerte da presentare.
 9. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art. 11.
 10. Nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico, una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio competente, con funzioni di Presidente, e da due dipendenti del Servizio designati dal Responsabile, di cui uno con funzioni di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
 11. L'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente è disposta con determinazione del Responsabile del Servizio competente.
 12. E' sempre dovuto il rimborso delle spese di cui all'art. 8, quinto comma.
 13. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
 14. Per la stipulazione dell'atto di compravendita si applica l'articolo 18.

ARTICOLO 20 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto, nei seguenti casi:
 - a) Nel caso in cui la condizione giuridica o quella di fatto del bene rendano non praticabile, per l'Ente, il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti. Tali circostanze sono dettagliatamente illustrate nella determinazione di indizione della procedura di vendita;
 - b) alienazione a favore di enti pubblici da adibire a finalità istituzionali;
 - c) alienazione finalizzata ad una operazione di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, ritenuti indispensabili per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali;
 - f) Per immobili di valore non superiore a € 40.000,00.
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche o relative agli atti conseguenti, è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa e da questi corrisposto a richiesta dell'Ente.
3. È sempre dovuto il rimborso delle eventuali spese tecniche di cui all'art. 8, comma 5.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
5. Per la stipulazione dell'atto di compravendita si applica l'articolo 18.

ARTICOLO 21 - PERMUTA

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali dell'Ente o tali beni siano connessi alla realizzazione di piani e progetti approvati dai competenti organi dell'Ente. Se l'immobile oggetto di permuta non è già compreso

nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari l'operazione dovrà essere autorizzata dal Consiglio. Nel provvedimento che autorizza la permuta devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Ente del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri. Inoltre, tale provvedimento stabilisce l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta. La permuta degli immobili è basata su una stima dei beni, redatta ai sensi dell'art. 8, e può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro, previa valutazione della convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

2. Per la stipulazione dell'atto di permuta si applica l'articolo 18.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

ARTICOLO 22 - PRELAZIONE

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione il competente ufficio provvede ad accertare se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione; tale circostanza deve essere indicata nel bando di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di licitazione mediante gara informale o trattativa privata diretta;
2. L'Ente riconosce il diritto di prelazione nei casi previsti dalla legge (quali la locazione e l'affitto di fondi rustici) o laddove previsto dai contratti stipulati, al valore della migliore offerta pervenuta a seguito della procedura di asta pubblica, e comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo PEC o raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo PEC o raccomandata con avviso di ricevimento entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato all'Ente contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo di alienazione. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di vendita. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

ARTICOLO 23 - ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel Programma triennale dei lavori pubblici o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto.
2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.

ARTICOLO 24 – 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.
 - tramite la fruizione di canali informatici destinati alla vendita online (esempio ebay o subito.it), nel caso in cui:
 - la gara informale, di cui al comma precedente, vada deserta;
 - se il bene conserva un valore residuo stimato tra € 100,00 ed € 249,00;
 - se il valore del bene è di importo inferiore ad € 100,00 tramite invito ad Associazioni del luogo ed

alle Scuole locali. 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
- ✓ 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. 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.

3. Il Responsabile del Servizio provvede allo smaltimento dei beni mobili tramite ditta autorizzata quando:
 - risulti infruttuosa la vendita tramite i canali informatici destinati alla vendita online 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 o l'assenza di un valore di mercato.
4. A seguito dell'alienazione/smaltimento dei beni sarà cura dell'Ufficio finanziario procedere alla cancellazione degli stessi dall'inventario.

ARTICOLO 25 - GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio informatico del Comune.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

ARTICOLO 26 - PROVENTI DELLE ALIENAZIONI

1. I proventi delle alienazioni finanziano il piano triennale degli investimenti con particolare riguardo agli interventi previsti nel programma triennale dei lavori pubblici. Sono rispettati i vincoli d'uso afferenti particolari cespiti assumendo corrispettivamente l'unitarietà del bilancio comunale quale parametro di riferimento complessivo.

ARTICOLO 27 - SPESE CONTRATTUALI E D'ASTA

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente.

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 28 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento abroga ogni precedente ed entra in vigore dopo 30 giorni a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti, in materia di alienazione ed agli specifici bandi d'asta o avvisi di gara informali.