

# **C O M U N E D I A R Z A N A**

## **REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE, E PER LE LOCAZIONI ATTIVE**

### **INDICE**

- ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**
- ART. 2 – BENI DA ALIENARE**
- ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**
- ART. 4 – BENI VINCOLATI**
- ART. 5 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**
- ART. 6 – PROCEDURE DI ALIENAZIONE**
- ART. 7 – ASTA PUBBLICA**
- ART. 8 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA**
- ART. 9 – TRATTATIVA PRIVATA**
- ART. 10 – ASTE DESERTE**
- ARTICOLO 11- DILAZIONI DI PAGAMENTO**
- ART. 12 – LOCAZIONE BENI IMMOBILI**
- ART. 13 - ENTRATA IN VIGORE**

**Allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 26/04/2013**

## ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1 – Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15.05.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni al Regolamento approvato con R.D.17.06.1909 n. 454 nonché al R.D. 28.05.1924 n.827.

## ARTICOLO 2 – BENI DA ALIENARE

1 – I beni immobili da alienare sono indicati nel Bilancio preventivo annuale nella parte tabellare riguardante gli stanziamenti in conto capitale Entrata/Spese e in quello pluriennale. Viene altresì inserita una relazione che: a) individui e descriva sufficientemente i beni oggetto di alienazione; b) sia corredata delle perizie di massima per ciascun bene; c) indichi una delle modalità per l'alienazione di ciascun bene individuato fra quelle previste nel presente regolamento.

2 – In corso d'anno possono tuttavia essere alienati beni immobili non indicati in Bilancio previa adeguata motivazione delle ragioni di pubblico interesse preordinate alla vendita ed, altresì, previa deliberazione di variazione del bilancio di previsione con le modalità di cui al Precedente comma 1.

3 - Sono 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).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

4 – La deliberazione di cui ai commi precedenti costituiscono "atto fondamentale" di cui all'art. 42, lettera l) del T.U. 267/2000.

## ARTICOLO 3 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

1 – Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato con apposita perizia estimativa resa da un tecnico comunale, ovvero tecnico esterno abilitato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2 – La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) la descrizione e lo stato del bene, il grado di appetibilità ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale o particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3 – Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto

dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4 – Oltre tale prezzo, come sopra determinato, saranno a carico dell'aggiudicatario, le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

5 – il valore base di vendita del bene mobile è determinato con apposita relazione resa da un tecnico comunale con riferimento ai valori correnti del mercato per i beni di caratteristiche analoghe.

#### ARTICOLO 4 – BENI VINCOLATI

1 – 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 del vincolo.

#### ARTICOLO 5 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1- Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione risultanti da specifiche disposizioni di Legge; tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti.

2 - L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del Servizio competente, della proposta contrattuale e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3 - Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni nè integrazioni all'offerta.

4 - Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

#### ARTICOLO 6 – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

1 - Nella procedura di scelta del contraente sono assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2 - Alle alienazioni immobiliari e mobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, in relazione al valore del bene, mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata.

3 - La partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili previste al punto precedente è condizionata dalla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore del bene posto a base di gara, da prestarsi in una delle forme di seguito riportate:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Arzana;
- mediante polizza fideiussoria bancaria/assicurativa a favore del Comune di Arzana, con clausola a prima richiesta e senza eccezioni;

4 - L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

#### ARTICOLO 7 – ASTA PUBBLICA

1. Si procede all'alienazione mediante asta pubblica quando il valore di stima del bene è superiore ad €.40.000,00 salvo quanto disposto al successivo art.9.

2. L'asta pubblica è preceduta da bando da pubblicarsi all'Albo del Comune di Arzana e sul sito internet dell'Ente per un periodo non inferiore a 26 giorni, nonché per estratto nel

BURAS e sul sito internet della Regione Sardegna. E' inoltre possibile dare ulteriore pubblicità ricorrendo a canali ritenuti idonei.

3. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:

a) descrizione del bene e dati catastali

b) ubicazione

c) prezzo a base d'asta

d) condizioni di vendita

e) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.

f) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.

4. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 26 giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo dell'Ente.

5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

6. La gara si svolge preferenzialmente con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta; oltre al metodo delle offerte segrete, l'aggiudicazione del bene potrà essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti dal R.D. 23.05.1924 n. 827, in quanto compatibili.

7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nel bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.

8. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Responsabile del Servizio competente, in qualità di presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile, uno dei quali funge anche da Segretario.

9. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente. In caso il prezzo più elevato sia offerto da più concorrenti in eguale misura, si procede nella medesima seduta ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete. Colui che, nei termini stabiliti dal presidente della commissione di cui al comma precedente, presenterà seduta stante la migliore offerta risulterà vincitore.

Ove tutti coloro che hanno formulato offerte uguali non fossero presenti o se non ci fossero offerte migliorative nei termini di cui sopra, si estrae a sorte il vincitore.

10. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo di stima del bene.

11. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.

12. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo e sul sito internet del Comune.

13. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale lo stesso provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

#### ARTICOLO 8 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

Alle alienazioni immobiliari e mobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di valore inferiore a €. 40.000,00, salvo quanto disposto al successivo art.9. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio competente a favore del migliore offerente.

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.3, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento vale quanto disciplinato dall'art. 7 per il bando relativo ad asta pubblica, con riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.

Quando il valore di stima del bene immobiliare o mobiliare in vendita è inferiore a €. 20.000,00 l'informazione avviene mediante affissione dell'Avviso all'Albo e sul sito internet del Comune.

Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.6.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio competente con funzione di Presidente e da due impiegati del comune da quest'ultimo nominati, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Delle operazioni viene redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

#### ARTICOLO 9 – TRATTATIVA PRIVATA

1. Si può procedere mediante una trattativa privata senza gara ufficiosa quando si sia in presenza delle seguenti casistiche:

- alienazione in favore di enti e organismi pubblici, nell'ambito di sottoscritti accordi programmatici o condivisione d'intenti;
- alienazione finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato, ovvero per operazioni di permuta legate alla pubblica viabilità;

2. 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. 3.

#### ARTICOLO 10 – ASTE E GARE UFFICIOSE DESERTE

1. Qualora gli esperimenti d'asta e le gare ufficiose indicati ai precedenti articoli 7 e 8 andassero deserti, si procederà a ripubblicare gli avvisi nelle forme e modalità indicate agli artt.7 e 8; nel caso anche tale esperimento andasse deserto, si procederà a trattativa privata sulla medesima base d'asta di cui al precedente art.3, ai sensi dell'art.9 comma 2 precedente. Trascorsi infruttuosamente 45 gg. dall'inizio della procedura di trattativa privata, il Responsabile del Servizio determinerà la conclusione della stessa. Nel proseguo, il Responsabile del Servizio è autorizzato ad indire nuova procedura, con le modalità di cui ai precedenti art. 7, 8 e per un importo ribassato del 10% rispetto alla base d'asta di cui al precedente art.3: tale possibilità potrà avvenire solo una volta. Qualora tutte le procedure precedentemente indicate non avessero successo nemmeno con la base d'asta ribassata, il

responsabile del Servizio determinerà la chiusura dell'asta stessa, rimettendo all'organo competente dell'Amministrazione Comunale la decisione in merito all'alienazione del bene stesso.

#### ARTICOLO 11- DILAZIONI DI PAGAMENTO

Solo nel caso in cui sia espressamente previsto nel bando di gara e comunque per importi non inferiori a 25.000,00 Euro, l'Amministrazione Comunale può accordare all'aggiudicatario dilazioni di pagamento di una percentuale del prezzo di acquisto non superiore al 60% (sessanta per cento) del complessivo prezzo di aggiudicazione, garantita mediante adeguate ed idonee garanzie da stabilire in sede di approvazione del bando di gara, alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di importi tra 25.000,00 e 50.000,00 Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 12 mesi.
- b) nel caso di importi tra 50.000,00 ed 100.000,00 Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 18 mesi.
- c) nel caso di importi superiori ad 100.000,00 Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 30 mesi.

#### ARTICOLO 12 – LOCAZIONE BENI IMMOBILI

1 – Per le locazioni di beni immobili di proprietà dell'Ente il cui importo non ecceda i 10.000,00 (diecimila) euro annui, si può procedere con la modalità prevista per le alienazioni immobiliari di valore inferiore ad €40.000,00 di cui all'art. 8 precedente Per importi superiori, la procedura da applicare sarà quella prevista al precedente art.7.

2 – si prescinde da qualsiasi formalità per le locazioni di beni immobili finalizzate a scopi sociali o di pubblica utilità.

4 – Per tutte le predette ipotesi si procede previa deliberazione della Giunta Comunale.

#### Art. 13 – ENTRATA IN VIGORE

1 – Il presente Regolamento entra in vigore contestualmente all'esecutività della deliberazione che lo approva.

2 – Sono abrogate le norme regolamentari con esso incompatibili.