

Comune di O R U N E

Provincia di NUORO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 12.08.2008
Modificato con deliberazione comunale n. 3 del 13.04.2010

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DI BENI MOBILI E IMMOBILI

INDICE

- Articolo 1 - Oggetto del regolamento e riferimenti generali
- Articolo 2 - Programmazione delle alienazioni
- Articolo 3 - Profili generali inerenti le procedure di alienazione di beni mobili ed immobili
- Articolo 4 - Profili specifici per le procedure di alienazione di beni mobili
- Articolo 5 - Profili specifici per le procedure di alienazione ed acquisto di beni immobili
- Articolo 6 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
- Articolo 7 – Prezzo della compravendita
- Articolo 8 – Divieto speciale di comprare
- Articolo 9 – Forme di pubblicità
- Articolo 10 – Permuta
- Articolo 11 – Alienazioni di beni immobili e cartolarizzazione
- Articolo 12 - Disciplina dei proventi delle alienazioni di beni mobili o immobili
- Articolo 13 - Entrata in vigore

Articolo 1
Oggetto del regolamento e riferimenti generali

1. Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'alienazione di beni mobili e di beni immobili, rientranti nel patrimonio dell'ente locale ai sensi dell'art. 826 del codice civile, al fine di acquisire risorse per investimenti, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 26 della legge 311/2004.
2. Per i beni da destinare all'alienazione l'amministrazione accerta l'utilizzo non istituzionale o comunque la rilevanza limitata in relazione alla realizzazione di attività istituzionali.

Articolo 2
Programmazione delle alienazioni

1. L'alienazione di beni mobili e immobili è soggetta a programmazione, in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'amministrazione, formalizzata con specifico atto dell'organo competente (consiglio comunale).
2. Il programma delle alienazioni di beni mobili ed immobili, che può essere approvato anche contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l del D.Lgs. 267/2000.
3. In relazione al programma delle alienazioni di beni mobili ed immobili sono definiti specifici obiettivi nel piano esecutivo di gestione e sono formalizzati specifici provvedimenti gestionali da parte dei responsabili di servizio.
4. Il Programma delle alienazioni immobiliari dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
5. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma delle alienazioni immobiliari.

Articolo 3
Profili generali inerenti le procedure di alienazione di beni mobili ed immobili

1. L'amministrazione provvede all'alienazione di beni mobili ed immobili secondo quanto previsto dal presente regolamento con procedure ad evidenza pubblica.
2. L'amministrazione può alienare beni mobili o immobili con procedura negoziata – trattativa privata solo quando ricorrano le seguenti condizioni:
 - a) sussistenza di condizioni normative vincolanti l'alienazione a un particolare soggetto;
 - b) sussistenza di ragioni di urgenza per la dismissione del bene mobile/immobile;
 - c) in tutti i casi previsti dal presente regolamento.

Articolo 4

Profili specifici per le procedure di alienazione di beni mobili

1. L'alienazione dei beni mobili registrati è realizzata dall'amministrazione:
 - a) tenendo conto dei riferimenti di costo desumibili dal mercato per le stesse tipologie o per beni analoghi;
 - b) nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alla precisa formalizzazione del passaggio di proprietà.
2. L'alienazione di beni mobili non soggetti a registrazione è realizzata dall'amministrazione tenendo conto del loro valore di mercato.
3. Per l'alienazione di beni mobili l'amministrazione valuta la possibilità di vendite complessive o per rilevanti raggruppamenti, al fine di massimizzare le opportunità di riscontro economico derivanti dalla vendita.

Articolo 5

Profili specifici per le procedure di alienazione ed acquisto di beni immobili

1. L'amministrazione procede all'alienazione dei beni immobili nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, con riferimento particolare alla legge n. 783/1909 ed al R.D. n. 827/1924.
2. L'alienazione dei beni immobili è effettuata a corpo e può prevedere una partizione per lotti, qualora tale soluzione si prefiguri come potenzialmente più vantaggiosa per l'amministrazione.
3. Le alienazioni di beni immobili avvengono, di regola, a seguito di pubblico incanto (o procedura aperta) con uno dei criteri previsti dalla normativa che disciplina la contabilità dello Stato.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante:
 - a) assegno circolare non trasferibile intestato al comune di Orune;
 - b) deposito della somma richiesta presso la Tesoreria comunale;
 - c) fideiussione bancaria o assicurativa prestata da primaria compagnia.
5. La gara è presieduta dal responsabile del servizio patrimonio.
6. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara.
7. La cauzione provvisoria è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione provvisoria prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

9. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara ai sensi dell'art. 69 del R.D. 827/1924.

10. Nel caso di aumenti uguali si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

11. E' possibile procedere mediante trattativa privata (o procedura negoziata), quando si verificano circostanze eccezionali, per la vendita di fondi interclusi o parzialmente interclusi, di reliquati, di porzioni di immobili e pertinenze di edifici. Le circostanze che giustificano il ricorso alla trattativa privata devono essere motivate nella relativa determinazione a contrattare.

12. Qualora le alienazioni abbiano ad oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore ad € 5.165,00 il contratto può essere concluso mediante trattativa privata nel rispetto del disposto dell'art. 57 R.D. 17.06.1909 n. 454.

13. Il Comune può acquisire al proprio patrimonio qualsiasi bene immobile che possa essere utilmente adibito a fini pubblici o che possa essere utilizzato in via strumentale per il pubblico interesse.

14. Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione di vincoli previsti dal D.Lgs. 42/2004, l'amministrazione procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso.

Articolo 6

Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione di immobili aventi valore base pari o superiore a € 200.000,00 che risultano detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede con pubblico incanto;

Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a diritto di prelazione da parte del detentore;

2. Esperita la gara ed individuato il potenziale aggiudicatario nonché il prezzo di cessione, il responsabile del Procedimento comunica al detentore il risultato della gara con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima ed assegna un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara, altrimenti l'immobile verrà alienato a chi sia risultato aggiudicatario in sede di gara.

Articolo 6 bis

Trattativa Privata Diretta

1. Per trattativa privata diretta si intende la facoltà dell'Amministrazione di negoziare la vendita con un unico soggetto.

2. La trattativa privata è ammessa, salvo che l'Amministrazione non decida di fare ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi:

- Qualunque sia il valore dell'immobile, laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di Enti Pubblici, Associazioni senza scopo di lucro e

l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità,

- Purchè il valore del bene sia inferiore a € 200.000,00, qualora l'immobile venga ceduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da Legge o da titolo convenzionale;
- Purchè il valore dell'immobile sia inferiore a € 200.000,00, qualora la situazione oggettiva del bene evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.

Articolo 7

Prezzo della compravendita

1. Il prezzo di alienazione o di acquisto di beni immobili è determinato con perizia di stima a firma del responsabile della struttura organizzativa o di un altro dipendente dallo stesso incaricato o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di incarico, da un perito appositamente incaricato.
2. La perizia estimativa deve essere redatta 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.
3. 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) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare.
4. Il prezzo fissato nella perizia di stima di cui al comma 1 costituisce il prezzo minimo di alienazione e quello massimo di acquisto del bene, fatta salva la procedura prevista dal successivo art. 7 comma 5, del presente regolamento.
5. Al prezzo di stima saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc.), amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti la gara.
6. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Articolo 8

Divieto speciale di comprare

1. Gli amministratori non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente, come previsto dall'art. 1471 del codice civile.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

Articolo 9

Forme di pubblicità

1. La vendita di beni immobili, qualunque sia la forma scelta dal contraente, è preceduta dalla seguente pubblicità:

- l'avviso d'asta va pubblicato nel seguente modo:

a) Per i beni di valore stimato non superiore a 50.000,00 euro, mediante affissione in luoghi pubblici, all'albo pretorio, nonché all'albo della provincia e dei comuni limitrofi;

b) Per i beni di valore compreso fra 50.000,00 euro e 250.000,00 euro, secondo le modalità indicate in sub a) nonché mediante altre forme idonee alla pubblicizzazione individuate di volta in volta dal responsabile del servizio (estratto su quotidiani, a mezzo radio, TV locali, internet);

c) Per i beni di valore compreso fra i 250.000,00 euro e i 500.000,00 euro, secondo le modalità indicate dal sub a) e sub b), nonché mediante inserzione per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale;

d) Per i beni di valore superiore a 500.000,00 euro, secondo le modalità indicate dal sub a), sub b) e sub c), nonché mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

2. La pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio dell'ente deve avvenire almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per la gara, salvo in caso di motivata urgenza, in cui è possibile ridurre il termine fino a 5 (cinque) giorni; le altre forme di pubblicità devono avvenire entro un termine adeguato.

3. Per la Commissione di gara valgono le norme generali del regolamento dei contratti.

4. L'aggiudicazione viene disposta dal responsabile del servizio a favore dell'offerta più alta, purché almeno pari al prezzo a base d'asta. Il Consiglio Comunale provvede all'eventuale adeguamento delle previsioni di bilancio.

5. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto, dovrà procedersi all'esperimento di un secondo con le medesime modalità del primo. L'aggiudicazione sarà pronunciata a favore di colui la cui offerta sia maggiore e raggiunga almeno il prezzo indicato nell'avviso d'asta. Riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento la Giunta Comunale potrà disporre successivi esperimenti con successive riduzioni della base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore iniziale di stima.

6. I successivi esperimenti dovranno essere previamente valutati sotto il profilo della congruità dall'ufficio tecnico comunale. Se ritenuto opportuno, si procede ad una nuova stima del bene.

7. È prescritto in ogni caso la pubblicazione di apposito avviso all'albo pretorio e sul sito internet dell'Ente.

Articolo 10

Permuta

1. L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente servizio o da esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art. 5, salvo conguaglio in denaro.

Articolo 11

Alienazioni di beni immobili e cartolarizzazione

1. Qualora l'amministrazione intenda realizzare operazioni di cartolarizzazione con riferimento a propri beni immobili, essa è tenuta a provvedere ai sensi della normativa vigente all'individuazione dei beni da sottoporre a tale particolare percorso, nonché all'individuazione dei beni immobili alienabili con procedure ordinarie.

Articolo 12

Disciplina dei proventi delle alienazioni di beni mobili o immobili

1. I proventi derivanti dalle procedure di alienazione di beni mobili o immobili effettuate secondo quanto previsto dal presente regolamento sono utilizzati per investimenti, anche eccedenti le limitazioni stabilite dall'art. 1, commi 23 e 24 della legge 311/2004.

Articolo 13

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a intervenuta esecutività della deliberazione approvativa.