



## COMUNE DI ANDEZENO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



# REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 27 maggio 2020

**Art. 1****Oggetto e finalità**

Il presente regolamento, a norma dell'art. 12 co. 2 della legge 127/1997, disciplina le modalità di vendita dei beni immobili e mobili dell'ente, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908, n. 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454), ma nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e del piano delle alienazioni approvato dal Consiglio, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune di Andezeno, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda Titolo I, Capo IV, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 - G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28) e successive modifiche.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

L'alienazione dei beni pervenuti al Comune di Andezeno 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.

**Art. 2****Beni Culturali**

Sono alienabili:

- i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdeemanializzazione;
- i beni mobili facenti parte del patrimonio comunale di cui all'articolo 18 del presente regolamento.
- La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo della Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo.

Alla vendita dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt. 55 e ss. del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

**Art. 3****Programmazione e competenze**

Il consiglio comunale approva annualmente il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali a norma dell'art. 58 del DL 112/2008.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio

disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Il piano è allegato al bilancio di previsione e può essere approvato contestualmente allo stesso.

L'iscrizione di un immobile nel piano, per alienare lo stesso, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita di cui all'art. 42 co. 2 lett. I) del d.lgs. 267/2000 (TUEL) senza la necessità di ulteriori atti.

Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Settore Tecnico lavori Pubblici ed Ambiente. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

#### **Art. 4**

##### **Prelazione**

Il Responsabile competente accerta, prima dell'avvio delle procedure di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune di Andezeno che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari (locatori affittuari dei beni immobili posti in alienazione) devono essere in possesso di un valido titolo (contratto o provvedimento di autorizzazione all'uso in corso di validità) e in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.

Il Comune di Andezeno entro 15 (quindici) giorni, naturali e continuativi, comunica ai titolari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. o PEC il c0ITispettivo e le altre condizioni risultanti dall'esperimento della gara.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 (trenta) giorni, naturali e continuativi, successivi a quello di ricevimento della comunicazione contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.

Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

#### **Art. 5**

##### **Divieto di acquistare – Incompatibilità**

I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.

L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Sono altresì esclusi dalla partecipazione alla gara o trattativa privata diretta i Soggetti che:

1) Si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in

procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);

- 2) Si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione;
- 3) Siano stati condannati, con sentenza passata in giudicato, per reati fiscali e tributari;
- 4) Siano i Professionisti incaricati di determinare il prezzo o loro collegati.

Inoltre gli immobili non possono essere alienati a società la cui struttura non permette di identificare le persone fisiche e le società che ne detengono la proprietà o il controllo.

L'utilizzo di Società anonime aventi sede all'estero determina la nullità dell'atto di trasferimento.

## **Art. 6**

### **Base d'asta**

La base d'asta per la vendita del bene immobile è fissata con perizia estimativa, sulla base dei valori medi del mercato locale desumibili per beni di caratteristiche simili a quello in vendita.

Il valore è determinato, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, ricorrendo a discrezione dell'Amministrazione, alle seguenti modalità:

- A ) perizia redatta dal competente Ufficio Tecnico dell'Ente;
- B ) Perizia tecnico-estimativa giurata da parte di libero professionista di provata esperienza;
- C ) In alternativa, riferendosi all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, mediante perizia estimativa o dall'Ufficio Tecnico dell'Ente.

La perizia estimativa dovrà espressamente contenere i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile e più precisamente:

- a ) Una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
  - dello stato di conservazione degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
  - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
  - della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dalle licenze e/o concessioni edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente settore tecnico laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);
- b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.

Il valore individuato mediante la perizia costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste, nelle trattative di alienazione, al netto dell'IVA se dovuta e sarà comprensivo dei costi della perizia stessa.

I costi delle spese tecniche relative per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, volture, riallineamenti, ecc.), saranno a carico dell'aggiudicatario ovvero dall'Ente nel caso in cui espressamente stabilito durante la fase di predisposizione della documentazione

propedeutica l'avvio della gara.

Le permute sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

In caso di gara deserta, la base d'asta può essere ridotta in misura non inferiore al 10% e non superiore al 25%.

Qualora il bene rimanga invenduto anche dopo la trattativa privata diretta, la base d'asta può essere ulteriormente ridotta fino ad un massimo del 15%.

## **Art. 7**

### **Procedure di vendita**

Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:

- 1) **procedura aperta**
- 2) **procedura ristretta**
- 3) **procedura negoziata o diretta.**

La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico, acquisiti gli indirizzi della Giunta Comunale in relazione al tipo di bene soggetto a cessione ed in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

## **Art. 8**

### **Procedura aperta**

Salva l'ipotesi di cui al successivo art.14, secondo comma, è obbligatoria l'indizione di una gara, con esclusione di ogni altra procedura aperta o ristretta, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente articolo 6, sia pari o superiore a € 75.000,00.

La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- 1) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- 2) la procedura di gara;
- 3) il prezzo posto a base di gara;
- 4) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- 5) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- 6) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- 7) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 8) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della perizia di stima di cui al precedente articolo 6;
- 9) eventualmente l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo posto a base di gara;
- 10) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- 11) i termini e le modalità di pagamento;

12) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara coloro di cui all'art. 5.

L'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito del Comune e sul BUR - Bollettino Ufficiale della Regione.

Gli avvisi vengono pubblicati per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto salvo ridurre alla metà i termini di cui sopra per motivate esigenze stabilite dal Responsabile del Procedimento.

Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 75.000,00 euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con gara.

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

Esperita la gara ed individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione alle stesse condizioni del potenziale aggiudicatario.

Le sedute della Commissione sono pubbliche e può presenziare alle relative operazioni il rappresentante legale partecipante o persona delegata da questi.

Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determinazione del Responsabile del SERVIZIO Tecnico.

#### **Art. 9**

##### **Commissione di GARA**

Le gara si svolgono presso i locali indicati nell'avviso di gara alla presenza della Commissione di Gara al completo.

La Commissione di gara è composta di un numero di tre o cinque membri dipendenti comunali fra i quali il Responsabile del Servizio Tecnico che svolge le funzioni di Presidente qualora lo stesso non assolva anche alla funzione di Responsabile del Procedimento.

Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Commissione di gara potrà essere composta anche da un professionista o dipendente di altra Pubblica Amministrazione esterno all'uopo incaricato.

Le sedute della Commissione sono pubbliche e può presenziare alle relative operazioni il rappresentante legale rappresentante o persona delegata da questi.

Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi previa sottoscrizione dei Commissari, con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico.

#### **Art. 10**

##### **Offerte ed aggiudicazione**

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Ente se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro sessanta giorni da quello in cui è stata esperita la gara.

Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo palese posto a base di gara.

L'aggiudicazione è disposta nei confronti di chi ha presentato l'offerta economicamente più elevata.

In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato.

Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

Laddove la gara sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativamente disporre l'esperimento di una uiova gara procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 10% e non superiore al 25% ovvero ricorrere direttamente alla procedura negoziata.

Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.

Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente.

La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario, comporta da parte dell'Amministrazione l'incremento dell'eventuale cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per l'espletamento della stessa.

## **Art.11**

### **Procedura ristretta**

Salvo che l'amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con procedura aperta, si procede alla scelta del 'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art.6, non superi la somma di € 75.000,00.

In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'albo pretorio del Comune e sul sito web per almeno quindici giorni in maniera tale da consentire a chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

Nella lettera di invito, trasmessa a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art.8, secondo comma.

Alla procedura negoziata si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione ed il funzionamento

della Commissione, la presentazione, la validità regolamento

### **Art. 12**

#### **Procedura negoziata**

La scelta dell'acquirente, sulla base di un atto d'indirizzo espresso dalla giunta comunale, può avvenire con procedura negoziata nelle seguenti ipotesi:

- 1) quando siano andate deserte la procedura aspetta e/o la procedura ristretta precedentemente esperite; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 10% e non superiore al 25%;
- 2) laddove il valore dell'immobile è pari od inferiore a € 75.000,00 la procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
  - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
  - b) la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose richiedendo eventuali offerte migliorative e nel caso di coincidenza delle offerte ad estrazione a sorte.

### **Art.13**

#### **Ipotesi particolari di Procedura negoziata**

Qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o assolutamente similari (quali a titolo esemplificativo parcheggi, lotti di terreno confinanti etc.) il cui singolo valore non superi la somma di € 30.000,00 la vendita avverrà a trattativa privata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di una graduatoria.

L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'albo pretorio e sul sito del Comune, dovrà contenere:

- 1) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro identificazione catastale, ubicazione, etc.;
- 2) il prezzo di cessione prefissato dall'Amministrazione;
- 3) i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità ed i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
- 4) i criteri previsti per la formazione della graduatoria e ogni altro elemento utile per la definizione della stessa;
- 5) l'indicazione che ogni offerente potrà risultare aggiudicatario di un solo bene individuato nell'avviso.

Nelle ipotesi previste dal presente articolo, il prezzo di vendita è prefissato dall'Amministrazione in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente articolo 6, comma 3.

Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate da una Commissione appositamente istituita secondo i criteri e le modalità di cui al precedente art. 9. La Commissione

procederà quindi alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di gara. L'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

#### **Art.14**

##### **Procedura negoziata diretta**

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

La trattativa diretta è ammessa, salvo che l'Amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette o negoziate di cui ai precedenti articoli, nella seguente ipotesi:

- purché il valore del bene sia inferiore a € 75.000,00, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale ovvero nel caso in cui non sussistano le condizioni prima citate;

Nelle ipotesi previste dal comma precedente, il prezzo offerto deve comunque risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta come stabilito dall'art.6.

#### **Art.15**

##### **Permuta**

Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art.6 che ne attesti l'equivalenza di valore o la necessità di eventuale conguaglio.

#### **Art.16**

##### **Beni mobili**

L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura.

Tali alienazioni riguardano:

- Tutti i beni mobili di proprietà comunale come ad esempio automezzi, an-edi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- Residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui l'Amministrazione intende disfarsi.

L'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente è affidata all'Ufficio Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 10.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 10.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.

Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà

comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

E' possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di valore di mercato.

I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

### **Art.17**

#### **Aggiudicazione e pagamento del prezzo**

In caso di aggiudicazione mediante gara, l'eventuale deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni, naturali e continuativi dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, o nei termini previsti dal bando/lettera di invito e comunque prima della stipula del contratto, deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

### **Art. 18**

#### **Stipulazione del contratto e spese**

La vendita è perfezionata con il contratto in forma pubblica, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

Il Comune di Andezeno 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 anche parziali a favore di terzi.

La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

Il contratto è rogato dal notaio scelto dall'acquirente, dovendo questi affrontare tutte le spese contrattuali - tributarie - ipocatastali - di registrazione e di trascrizione.

L'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte del registro, ipotecarie e catastali, nonché le spese di trascrizione ed aggiornamento catastale prima della stipulazione del contratto.

In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui ritrova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

### **Art. 19**

#### **Rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione ed acquisizione di beni mobili o immobili.

### **Art. 20**

**Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la deliberazione consiliare d'approvazione.

Sono abrogate tutte le norme regolamentari precedenti in terna di vendita di beni immobili. Il presente è pubblicato sul sito web a tempo indeterminato.