



COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

(Provincia di Treviso)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI COMUNALI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 04.03.2021

SEZIONE I^ - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento**
- Art. 2 - Beni alienabili**
- Art. 3 - Programmazione alienazioni**
- Art. 4 - Individuazione del prezzo**
- Art. 5 - Beni vincolati e soggetti a diritto di prelazione**
- Art. 6 - Responsabile del procedimento**
- Art. 7 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore**
- Art. 8 - Forme di gara - Modalità di alienazione**
- Art. 9 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita**
- Art. 10 - Asta Pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e svolgimento gara**
- Art. 11 - Aste deserte**
- Art. 12 - Trattativa privata - Modalità di presentazione delle offerte**
- Art. 13 - Seggio di gara**
- Art. 14 - Verbale di gara**
- Art. 15 - Stipulazione dell'atto di compravendita**
- Art. 16 - Pagamento del prezzo**
- Art. 17 - Permute**

SEZIONE II^ - ALIENAZIONE BENI MOBILI

- Art. 18 - Beni mobili alienabili**
- Art. 19 - Alienazione di beni mobili inadeguati o inservibili**

SEZIONE III^ - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 20 - Disposizioni finali e transitorie**

SEZIONE I[^] - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.05.1997, n. 127, l'alienazione, anche attraverso permuta, del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n. 783 e successive modifiche ed integrazioni, al Regolamento approvato con Regio Decreto n. 454 del 17.06.1909, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Rientrano nel patrimonio immobiliare soggetto al presente Regolamento anche gli immobili che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica, nonché quelli acquisiti in proprietà a seguito del trasferimento del patrimonio abitativo pubblico.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali.

Art. 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili a titolo esemplificativo:
 - a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente;
 - b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'Ente, previa sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Le alienazioni riguardanti gli immobili di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) saranno alienati, secondo i criteri e le modalità stabilite dalla L.R. 11/2001 e ss.mm.ii. e, in quanto applicabili, secondo le disposizioni contenute nelle leggi statali di riferimento e nel presente Regolamento.
3. Il presente Regolamento non si applica nelle ipotesi di alienazione previste dall'art. 191 del D.Lgs. 50/2016 e in ogni altra ipotesi di alienazione, prevista e regolata da specifiche disposizioni di legge.

Art. 3 - Programmazione alienazioni

1. I beni immobiliari da alienare sono indicati nel Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare che costituisce allegato al Bilancio preventivo annuale ed a quello pluriennale.
2. Il Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare può essere modificato o integrato, nel corso dell'esercizio finanziario, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di sopravvenute situazioni contingenti e/o imprevedibili di urgenza e necessità.
3. Resta inteso che, anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2 lett. I), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
4. La Giunta Comunale con apposito atto provvederà a determinare il prezzo di vendita, sulla base di quanto stabilito al successivo art. 4.

Art. 4 – Individuazione del prezzo

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale ovvero da professionista esterno appositamente incaricato,

con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e alla sua appetibilità all'acquisto astratta e concreta.

3. La perizia estimativa deve contenere:

- a) l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
- b) una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- c) la destinazione dell'immobile;
- d) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- e) il grado di appetibilità del bene 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.

4. Il valore da porre a base delle procedure di alienazione corrisponde al prezzo di stima al netto dell'IVA, se dovuta, salvo eventuali riduzioni qualora ricorra il caso di cui al successivo art. 11.

5. Il prezzo di vendita è costituito dal prezzo offerto dall'aggiudicatario, al quale sono aggiunte:

- l'IVA, se dovuta;
- le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc..) oltre a tutte le spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità, specificate nell'avviso e nel bando d'asta.

6. Il prezzo di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

7. Il valore di stima del bene mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima, decorso tale termine il valore suddetto dovrà essere aggiornato.

Art . 5 - Beni vincolati e soggetti a diritto di prelazione

1. La vendita dei beni vincolati da Leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto deve essere preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo e segue le specifiche modalità previste dalla normativa di settore.

2. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione la circostanza deve essere indicata nel bando o nell' avviso di vendita e dovranno essere effettuate le notifiche agli interessati previste dalle disposizioni in materia.

Art. 6 - Responsabile del procedimento

1. Il Responsabile del procedimento cura tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici necessari all'alienazione dei beni.

2. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni e/o determinazioni, redige gli atti di gara a norma delle vigenti legislazioni.

Art. 7 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

3. I beni verranno classificati, in funzione del valore attribuito con la perizia di stima, in tre classi:

CLASSE STIMA SOMMARIA:

- A) oltre € 100.000,00;
- B) oltre € 50.000,00 e fino a € 100.000,00;
- C) fino a € 50.000,00.

Art. 8 - Forme di gara - Modalità di alienazione

1. Sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

- a) *asta pubblica*: col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene riportato nel bando, da esprimere con offerta segreta, in busta chiusa;
- b) *trattativa privata*: la vendita di immobili mediante trattativa privata è una modalità eccezionale esperibile soltanto nei casi di seguito elencati o nel caso in cui sia avvenuta una doppia diserzione di incanto e rimasti immutati, se non a tutto vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita.

L'Amministrazione Comunale è autorizzata a vendere i beni immobili disponibili a trattativa privata senza previo esperimento di pubblico incanto nei seguenti ulteriori casi:

- se il bene è di classe "C" ovvero con valore inferiore o uguale a € 50.000,00;
- se il bene è di classe "B", (il valore di stima del bene non supera i 100.000,00 euro) nelle seguenti ipotesi:
 - quando le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto (nel qual caso la vendita potrà avvenire mediante trattativa privata diretta con l'unico interessato) o circoscritto ad un ristretto ambito di interessati nonché in caso di interesse alla permuta da parte dell'Amministrazione comunale; tali presupposti dovranno essere attestati in sede di perizia di stima ed indicati nel provvedimento che dispone la vendita del bene stesso;
 - se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province o di altri Enti Pubblici;
 - se si tratta di edificio di proprietà comunale insistente su fondo di altrui proprietà;
 - se si tratta di porzione di immobile facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzo autonomo;
 - se si tratta di fondi interclusi.

3. Il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

4. L'Amministrazione, per ragioni di opportunità, potrà comunque decidere di procedere all'alienazione mediante asta pubblica anche nei casi di cui alla lett. b) del precedente comma 2.

Art. 9 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene:

- a) per i beni di classe "A" si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nei luoghi pubblici del territorio, presso il bene oggetto di alienazione ed alla pubblicazione dell'avviso sul sito internet del Comune e su un giornale a diffusione almeno provinciale;
- b) per i beni di classe "B", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nei luoghi pubblici del territorio, presso il bene oggetto di alienazione ed alla pubblicazione dell'avviso sul sito internet del Comune;
- c) per i beni di classe "C" e per i beni di classe "B" nei casi previsti dal precedente art. 8, comma 2 lettera b), l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nei luoghi pubblici e presso il bene oggetto di alienazione

ovvero mediante comunicazione a mezzo raccomandata A.R. diretta ai potenziali interessati, nel caso questi dovessero risultare in numero non superiore a dieci.

Art. 10 - Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e svolgimento gara

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe "A" e "B", ovvero con stima superiore a € 50.000,00, ad eccezione dei casi riportati all'art. 8, comma 2 lettera b).

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell'avviso d'asta;
- affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- aggiudicazione.

3. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, mediante consegna a mano o mediante servizio postale pubblico o privato, all'Ufficio Protocollo dell'Ente, 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.

4. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Ente sulla busta contenente l'offerta pervenuta.

5. Il plico a pena di esclusione:

- a) deve essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura;
- b) deve recare all'esterno l'indicazione della procedura cui si riferisce e la ragione sociale dell'offerente;
- c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso dall'offerente in busta chiusa e sigillata nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;
- d) deve contenere la documentazione richiesta dal bando con particolare riguardo alla cauzione.

6. Il Presidente del seggio di gara, nel giorno ora e luogo fissati, 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 testimoni del seggio ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. Il seggio esamina, per ciascuno, la regolarità e la completezza della documentazione, provvedendo all'ammissione e alle eventuali esclusioni; 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 Posta Elettronica Certificata da inviare almeno tre giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il Presidente aggiudica provvisoriamente la procedura di alienazione a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.

7. 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.

8. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

9. 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; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvederà con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

10. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Art. 11 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Ente ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%. Il nuovo prezzo sarà determinato con apposito atto della Giunta Comunale.

2. Nel caso in cui, successivamente all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

3. Qualora anche la/le successiva/e asta/e andasse/ero deserta/e, l'Ente ha facoltà di indirne di nuove, ulteriormente riducendo il prezzo. Ai fini della determinazione del ribasso superiore al 20%, l'Ente può tenere conto, al fine di definire il successivo reale valore di mercato, del prezzo offerto da potenziali soggetti acquirenti che abbiano manifestato il proprio interesse all'acquisto ovvero di quello indicato in eventuali offerte al ribasso rispetto alla base d'asta pervenute nell'ambito delle procedure già espletate. La determinazione del ribasso può, altresì, conseguire ad eventuali avvisi esplorativi.

Art. 12 - Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta

1. Avviene nei casi di cui all'art. 8.

2. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" secondo le modalità di cui all'art. 10, commi da 1 a 4, contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- l'impegno alle modalità di pagamento previste dal bando;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
- di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del valore posto a base di vendita.

3. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti all'art.9 lett. c).

4. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, il seggio di gara, la stipula del contratto, sono richiamate in quanto compatibili le norme di cui agli articoli precedenti nonché quanto indicato espressamente nell'avviso di vendita.

Art. 13 - Seggio di gara

1. L'asta viene effettuata da apposito seggio di gara composto dal Responsabile del Settore competente, con funzioni di Presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di testimoni, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.

2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.

Art. 14 - Verbale di gara

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare (asta pubblica o trattativa privata) viene redatto apposito verbale da uno dei componenti della commissione, sotto la direzione del Presidente. Il verbale riporta: l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti il seggio di gara; il numero

delle offerte pervenute; i nominativi degli intervenuti alla gara; la graduatoria delle offerte; la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria. Il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene approvato dal Responsabile del Settore competente con apposito provvedimento.

2. Il verbale non costituisce titolo valido per il passaggio di proprietà del bene, che avverrà, con il rogito notarile.

3. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

4. Gli esiti delle gare saranno comunicati a tutti gli offerenti.

Art. 15 - Stipulazione atto dell'atto di compravendita

1. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

2. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 16 - Pagamento del prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, entro il termine stabilito e comunque entro la data fissata per la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il Comune non procederà alla vendita, tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente eventuali ulteriori costi sostenuti, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Art. 17 - Permute

1. Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando ricorrano circostanze di convenienza o di utilità generale, a permutare mediante trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro, previa perizia di stima redatta ai sensi del presente Regolamento.

SEZIONE II^ - ALIENAZIONE BENI MOBILI

Art. 18 - Beni mobili alienabili

1. La presente sezione si applica a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.

2. Tali beni potranno essere venduti con le modalità di cui agli articoli precedenti oppure, previa Deliberazione di Giunta Comunale assegnati in proprietà a titolo gratuito ad istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro di seguito elencati, che ne abbiano fatto richiesta:

- a) Associazioni di volontariato;
- b) Enti morali;
- c) Istituzioni scolastiche pubbliche e private, con priorità alle scuole dell'obbligo;
- d) Cooperative sociali operanti nel territorio;
- e) Associazioni sportive dilettantistiche;
- f) Associazioni culturali;
- g) Associazioni combattentistiche e d'arma.

3. I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta, ai sensi del precedente comma, vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

Art. 19- Alienazione dei beni mobili inadeguati o inservibili

1. I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Settore comunale competente per materia.

2. Il Settore Patrimonio provvederà all'alienazione dei beni mobili come segue:

- a) l'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad € 50.000,00 sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica;
- b) per i beni mobili il cui valore complessivo sia inferiore ad € 50.000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata secondo le modalità previste dai precedenti artt. 8 e 12.

3. In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Responsabile del Settore competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

SEZIONE III^ - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 20 - Disposizioni finali e transitorie

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle vigenti normative in materia.
2. Il presente Regolamento entrerà in vigore ad intervenuta esecutività della delibera di approvazione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 76 del vigente Statuto Comunale.