



Comune di Giffone

Prov. di Reggio Calabria

REGOLAMENTO ALIENAZIONE DEI BENI COMUNALI

Elaborato da: Assessore Alessandro Moscato
Assessore alle Finanze - Turismo - Spettacolo

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 26.07.2010

INDICE GENERALE

- Articolo : 1 - Finalità ed oggetto**
- Articolo : 2 - Beni immobili alienabili**
- Articolo : 3 - Procedure di alienazione di beni mobili**
- Articolo : 4 - Piano delle alienazioni**
- Articolo : 5 - Prezzo di vendita**
- Articolo : 6 - Procedure di vendita**
- Articolo : 7 - Asta pubblica**
- Articolo : 8 - Asta pubblica - offerte**
- Articolo : 9 - Aste deserte**
- Articolo : 10 - Capacità a contrattare**
- Articolo : 11 - Garanzie e cauzione**
- Articolo : 12 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa**
- Articolo : 13 - Trattativa privata diretta**
- Articolo : 14 - Permuta**
- Articolo : 15 - Pubblicità**
- Articolo : 16 - Determinazioni di vendita**
- Articolo : 17 - Prelazione**
- Articolo : 18 - Beni Mobili alienabili**
- Articolo : 19 - Alienazione dei beni mobili inadeguati**
- Articolo : 20 - Donazione, rottamazione, distruzione dei beni**
- Articolo : 21 - Commissione**
- Articolo : 22 - Verbale**
- Articolo : 23 - Disposizioni finali e transitorie**

ARTICOLO 1

Finalità ed oggetto

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 1271, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Giffone in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

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 dell'ente.

ARTICOLO 2

Beni immobili alienabili

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.

1 Art. 12 legge n. 127/1997 comma 2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

Articolo 3

Procedure di alienazione di beni mobili

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.

L'alienazione di beni mobili non soggetti a registrazione è realizzata dall'amministrazione tenendo conto del loro valore di mercato.

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 4

Piano delle alienazioni

Per l'alienazione dei beni indicati nel presente Regolamento, il Consiglio Comunale approva il **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 33/2008.2**

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).

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. 1 del D.Lgs. 267/2000.

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.

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.

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.

=====

2 Art. 58 d.l. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008: 1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

Articolo 5

Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura degli uffici tecnici del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati, ovvero dall'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

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 mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
- c) in caso di immobile soggetto a locazione dovranno essere specificati i due valori di stima a seconda della disponibilità o meno del bene;
- d) 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;
- e) la valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima; decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato solamente per l'anno successivo, dal competente ufficio comunale in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente, salvo che non si siano verificati sensibili scostamenti nel mercato immobiliare: in tale ultimo caso, e comunque decorsi due anni, la perizia di stima, ancorchè aggiornata come sopra descritto, cesserà di avere valore;
- f) saranno poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene: tali spese verranno inserite all'interno delle spese contrattuali.

=====

2 Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonchè effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonchè alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

ARTICOLO 6

Procedure di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari e mobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

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

L'amministrazione può, altresì, 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;
- a) sussistenza di ragioni di urgenza per la dismissione del bene mobile/immobile;
- b) in tutti i casi previsti dal presente regolamento.

ARTICOLO 7

Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827,3 sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 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.

³ Art. 73 rd n. 827/1924

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) col metodo di estinzione di candela vergine;
 - b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;
 - c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;**
 - d) col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di rimonta, residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato.
- .

ARTICOLO 8

Asta pubblica - Offerte

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.

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

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile. (4)

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte, è cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.

La gara può essere effettuata anche con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa; in tal caso la valutazione delle offerte, oltre al prezzo proposto, tiene conto di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare sul bene posto in vendita. L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che verrà stipulato fra le parti.

La presentazione delle offerte deve avvenire con le modalità ed entro il termine fissato dal bando di gara.

Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo, scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara; in caso di Offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al precedente comma 2, il progetto-tecnico viene valutato in seduta riservata. Dell'ammissione alla gara, nonché l'esame dell'offerta economica e la relativa apertura sono effettuate in seduta pubblica.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più vantaggiosa in base alla modalità di gara.

Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta ed esse siano le migliori, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa.

Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario; ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, si procederà con apposita lettera a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa, da presentare entro il termine assegnato. Nel caso i due o più concorrenti siano presenti e non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.

Nel caso di vendita di unità abitative ed a parità di offerta, è prescelto l'offerente che abbia formulato l'offerta per l'acquisto di prima casa da destinare ad effettiva abitazione, che deve avvenire entro 90 giorni dall'assegnazione e per un periodo non inferiore a 5 anni. E' cura

dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara. Al momento della stipula dovrà sottoscrivere idoneo atto d'obbligo per l'impegno relativo ai cinque anni successivi, pena l'incameramento della fidejussione, pari al 20% del valore dell'atto della stipula, e la segnalazione agli organi competenti per la revoca dei benefici fiscali.

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto con le modalità stabilite dal bando di gara.

Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene. Resta inteso che sarà applicato l'interesse legale.

ARTICOLO 9

Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

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 privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto deserto.

Alla seconda asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

=====

4. art. 1392 cc Forma della procura

La procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere.

art. 1401 cc Riserva di nomina di contraente.

Nel momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

art. 1402 cc termine e modalità della dichiarazione di nomina

la dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni della stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso.

art. 1403 cc forme di pubblicità

la dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che la parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge.

art. 1404 effetti della dichiarazione di nomina

quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato.

art. 1405 cc effetti della mancata dichiarazione di nomina

se la dichiarazione di nomina non è fatta validamente nel termine stabilito dalla legge o dalle parti, il contratto produce i suoi effetti tra i contraenti originari.

ARTICOLO 10

Capacità a contrattare

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione⁵ e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc⁽⁵⁻⁶⁾. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

ARTICOLO 11

Garanzie e Cauzione

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 e di diritti reali parziali a favore di terzi.

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

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo (acconto), a garanzia della stipula dell'atto, senza computo di interessi. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula del contratto o di non procedere alla stessa.

⁵ Art. 32 ter c.p. ***Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.***

L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio. Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni.

Art. 32 quater c.p. Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 501, 501-bis, 640, numero 1 del secondo comma, 640-bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

⁶ Art. 1471 c.c. ***Divieti speciali di comprare.***

Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

- 1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
- 2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
- 3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
- 4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

ARTICOLO 12

Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 25.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.). 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 Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5, posto a base delle offerte da presentare. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 15. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 11. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita con le modalità di cui al successivo art. 21 del presente Regolamento, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale di cui all'art.22. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ARTICOLO 13 **Trattativa privata diretta**

E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, se il valore di stima dell'immobile sia inferiore ad euro 20.000,00 ovvero se il valore sia pari o superiore ad euro 50.000,00 ma inferiore ad euro 150.000 ove ricorrano contemporaneamente una o più delle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.

Nel caso previsto dalla lettere c) d) ed e) il prezzo determinato in base all'art. 5 viene aumentato del 10% per la mancata effettuazione della gara.

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

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale il Comune provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

La pubblicazione sarà effettuata, per 20 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Giffone.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 11.

ARTICOLO 14

Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 4 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera del Consiglio Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

ARTICOLO 15

Pubblicità

Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- a) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di **€. 450.000,00** tramite :
 - ~ pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune;
 - ~ pubblica affissione del medesimo;
 - ~ pubblicazione per estratto su almeno due dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella Regione o nella Provincia;
 - ~ pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale
 - ~ comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali;
- b) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra l'importo di **€.200.000,00** ed **€. 449.999,99** tramite :
 - ~ pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune;
 - ~ mediante pubblica affissione del medesimo;
 - ~ pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella Regione o nella Provincia,
 - comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali;
- c) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra l'importo di **€.20.000,00** ed **€.199.999,99** tramite :
 - ~ pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune;
 - ~ mediante pubblica affissione del **medesimo**,
 - ~ comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali;
- d) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore all'importo di **€. 20.000,00** tramite :
 - ~ pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Interne del Comune;
 - ~ comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali.

Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune e deve esserne data comunicazione attraverso i servizi comunali.

In ogni caso la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune deve avvenire almeno 15 giorni prima di quello fissato per la gara.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui ai successivi articoli.

Ai fini di assicurare la massima informazione, qualora l'Amministrazione intenda vendere un immobile a trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 13 del presente Regolamento, deve darne avviso mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune mediante apposita comunicazione contenente i dati identificativi dell'immobile, il prezzo di stima ed ogni altra informazione ritenuta utile. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a trenta giorni precedenti la data di assunzione dell'atto di vendita.

ARTICOLO 16

Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del consiglio comunale nei casi previsti dal presente Regolamento. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ARTICOLO 17

Prelazione

Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara. Le forme e i tempi di comunicazione della vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione saranno individuate nel bando di gara nel rispetto dell'art. 38 L. 392/78 (Diritto di Prelazione).

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio stabilito nel bando/avviso di gara, che deve contenere ogni informazione utile per l'interessato, il quale, pertanto, non può proporre modificazioni né integrazioni.

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

Nel caso di alienazione di unità residenziali, o immobili destinati ad attività lavorative o sociali, a parità di offerte si riconosce il diritto di prelazione dell'eventuale occupante avente titolo dell'immobile

ARTICOLO 18

Beni Mobili Alienabili

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 . Si intendono beni *inadeguati* tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

Vengo considerati beni *inservibili* tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.

Per le apparecchiature ed attrezzature informatiche si applicano inoltre le specifiche disposizioni in ordine alla vetustà e alle modalità di cessione.

ARTICOLO 19

Alienazione dei beni mobili inadeguati

I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Servizio economato.

Di norma una volta nel corso dell'anno il Servizio economato provvede all'alienazione dei beni inadeguati, previa stima da parte dell' ufficio che ha provveduto all'acquisto del bene ceduto, come segue:

- a) L'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad **€ 25.000,00** sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica; della vendita viene data notizia secondo le modalità previste dal precedente art. 15.
- b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia compreso tra **€ 24.999,99** ed **€ 5.000,00** si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo a darne comunicazione con avviso all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e attraverso i competenti Servizi comunali con specifici strumenti informativi.
- c) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad **€ 5.000,00** si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo ad informare i possibili acquirenti dei beni e dandone comunicazione attraverso i Servizi comunali.

Nel caso sia prevista la permuta, anche parziale, il concorrente dovrà indicare nell' offerta sia il prezzo in rialzo offerto per i beni in cessione, sia il miglior prezzo offerto per i beni che si intende acquisire in permuta, che devono essere indicati nel bando/avviso di gara con relativo importo a base d'asta.

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

In caso di asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si applicano l'art. 7 e 12; in caso di trattativa privata diretta provvederà all'aggiudicazione il Responsabile dell'Area Finanziaria.

ARTICOLO 20

Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione i beni e le apparecchiature stesse insieme con i beni inservibili, sono assegnati dal Dirigente Responsabile in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

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

g) Associazioni politiche,

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.

Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante Determinazione da parte del Dirigente responsabile.

Almeno una volta ogni anno, prima della rottamazione, verrà data adeguata informazione di tali beni, mediante pubblicazione per sunto del genere e della consistenza degli stessi, nel sito Internet del Comune.

ARTICOLO 21

Commissione

La commissione di gara è composta dal responsabile dell'area tecnica, con funzioni di presidente, dal segretario comunale e un ulteriore membro da individuarsi di volta in volta con provvedimento del Sindaco tra i dipendenti delle varie aree interessate con veste anche di segretario verbalizzante.

In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ARTICOLO 22

Verbale

Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, sotto la direzione del presidente.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato all'espletamento della gara; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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

ArtICOLO 23

Disposizioni finali e transitorie

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile, al R.D. n. 827/1924 e a quanto previsto dal Regolamento di contabilità adottato dal Comune di Giffone.

Il presente Regolamento viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale contestualmente alla deliberazione di approvazione per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione.

Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.