# *Comune di Serravalle Scrivia*

**Provincia di Alessandria**

# REGOLAMENTO

# DELLE ALIENAZIONI

Approvato con DCC n. 39 del 15.11.2013

Prima pubblicazione all'Albo Pretorio on line dal 20.11.2013 al 4.12.2013
Seconda pubblicazione all'Albo Pretorio on line dal 23.12.2013 al 7.1.2014

# Sommario

ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO ..... 4
ART.2 - BENI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E BENI MOBILI DICHIARATI DISMISSIBILI ..... 4
ART.3 - AVVIO DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE ..... 4
ART.4 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE ..... 5
ART. 5 - ASTA PUBBLICA ..... 5
ART.6 - ASTA PUBBLICA SEMPLIFICATA ..... 6
ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA ..... 6
ART.8 - IMMOBILI SOGGETTI A PRELAZIONE ..... 7
ART. 9 - IMMOBILI VINCOLATI O REALIZZATI CON CONTRIBUTI O FINANZIAMENTI ..... 7

## ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi deII'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione dei beni mobili e immobili appartenenti al patrimonio comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di speditezza e trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto dei beni appartenenti al patrimonio comunale.

## ART.2 - BENI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E BENI MOBILI DICHIARATI DISMISSIBILI

1. Il Consiglio Comunale individua mediante proprie deliberazioni i beni immobili suscettibili di alienazione nell'ambito delle procedure di adozione ed approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previste dall'art.58 del D.L. 25/6/2008 n.122 e dall'art 16-bis della L.R. 5/12/1977 n.56, e s.m.i.

Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili che si prevede di alienare;

- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica e altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

- il valore di massima dei singoli beni.

2. La Giunta Comunale, in esecuzione delle deliberazioni consiliari di cui al comma precedente, affida di norma al Responsabile del Servizio Tecnico LL.PP., in qualità di responsabile del programma delle alienazioni immobiliari, il compito di avviare e curare le procedure di dismissione in relazione ad ogni singolo bene immobile inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

3. La sottoscrizione dei contratti aventi ad oggetto l'alienazione di beni immobili è attribuita alla competenza del Responsabile del Servizio Tecnico LL.PP..

4. La Giunta Comunale individua, eventualmente approvando un apposito elenco, i beni mobili suscettibili di alienazione, in quanto non più rispondenti alle necessità del Comune, e affida di

norma al Responsabile del Servizio, alla cui dotazione il singolo bene mobile si riferisce, il compito di curare le relative procedure di dismissione secondo quanto previsto dai successivi artt. 5, 6 e 7.

5. Le procedure di alienazione di partecipazioni azionarie o di altri strumenti finanziari detenuti dal Comune di Serravalle Scrivia, deliberate dal Consiglio Comunale, sono attribuite alla competenza del Segretario Comunale, cui compete, in particolare, la sottoscrizione dei relativi contratti di vendita.

## ART.3 - AVVIO DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE

1. Il responsabile del programma delle alienazioni immobiliari, prima di avviare le procedure di dismissione, si assicura del valore da porre a base di vendita dei beni inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Per questo motivo incarica dipendenti dell'Ufficio Tecnico affinché redigano distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato.

2. In caso di carenza di organico del personale tecnico o di particolare complessità della stima, debitamente accertata e dichiarata dal responsabile del servizio, le perizie di cui al comma 1 possono essere affidate anche a professionisti esterni all'ente.

3. La perizia estimativa deve contenere:

a) una relazione descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;

b) la destinazione urbanistica del bene;

c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;

d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

4. La procedura di alienazione, ad oggetto uno o più lotti immobiliari inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, viene avviata con apposito atto del responsabile del programma delle alienazioni, avente ad oggetto l'individuazione di una delle tipologie di vendita previste dai successivi artt.5, 6 e 7, e l'approvazione degli atti di gara.

5. Il valore base di vendita dei beni è dato, di norma, dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'I.V.A.

Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.

A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunti, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute ed eventualmente da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene.

## ART.4 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita dei beni avviene mediante procedure di evidenza pubblica secondo quanto previsto dai successivi articoli.

## ART. 5 - ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio del Comune viene alienato con procedura di evidenza pubblica attraverso asta pubblica.

2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 3, comma 4, viene data pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto dei beni.

3. Il bando d'asta è pubblicato, in versione integrale, all'albo pretorio comunale e sul sito Internet del Comune per un periodo di almeno trenta giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

4. Il bando d'asta è altresì pubblicato, per estratto, su almeno un quotidiano o periodico locale e attraverso manifesti affissi nel territorio comunale.

5. Se il prezzo a base d'asta di un bene posto in vendita raggiunge o supera la somma di € 1.000.000,00 si provvede altresì alla pubblicazione dell'estratto del bando d'asta su almeno un quotidiano a tiratura nazionale.

6. I bandi e/o avvisi d'asta potranno inoltre essere pubblicati su siti internet e pubblicazioni a carattere istituzionale, su bollettini immobiliari, su riviste specializzate, nonché attraverso annunci televisivi o attraverso qualsiasi altro mezzo ritenuto utile allo scopo.

7. L'asta avrà luogo con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire all'Ufficio protocollo del Comune, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito dal bando.

8. Le offerte di cui al comma precedente devono pervenire direttamente all'Ufficio protocollo del Comune o essere spedite mediante raccomandata.

9. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita - eventualmente integrata qualora ritenuto necessario con la partecipazione di esperti di provata competenza estranei all'Amministrazione comunale.

10. Le cauzioni, costituite da tutti i partecipanti all'asta nella misura stabilita dal responsabile del programma delle alienazioni in misura comunque non inferiore al 5% dell'importo a base d'asta, sono svincolate entro trenta giorni dall'aggiudicazione della gara, ad eccezione di quella prodotta dall'aggiudicatario, che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. La cauzione

dell'aggiudicatario ha natura di caparra confirmatoria e potrà essere ritenuta a favore dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato deceduto.

11. Il contratto è stipulato, di norma, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

12. Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta si applica la disciplina prevista dal successivo art. 6, eventualmente prevedendo, motivatamente, una congrua riduzione del prezzo a base d'asta.

## ART.6 - ASTA PUBBLICA SEMPLIFICATA

1. Il sistema dell'asta pubblica semplificata può essere utilizzato unicamente:

a) quando il valore del bene da vendere venga stimato per un importo inferiore a € 400.000,00;

b) quando l'asta pubblica sia andata deserta.

2. Il bando d'asta pubblica semplificata è pubblicato, in versione integrale, all'albo pretorio comunale e sul sito Internet del Comune per un periodo di almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

3. Il bando d'asta è altresì pubblicato, per estratto, su almeno un quotidiano o periodico locale e attraverso manifesti affissi nel territorio comunale.

4. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 5, commi da 7 a 11.

5. Nel caso in cui l'asta pubblica semplificata vada deserta potrà procedersi a nuovi esperimenti di asta pubblica semplificata, con eventuali congrue riduzioni del prezzo a base d'asta.

6. A seguito di un'asta pubblica semplificata andata deserta, potrà altresì procedersi, ai sensi del successivo art. 7, comma 2, mediante trattativa privata previa pubblicazione di avviso.

## ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Se il bene oggetto della vendita ha un valore stimato non superiore a € 50.000,00 è ammesso il ricorso alla trattativa privata.

2. E' inoltre ammesso il ricorso alla trattativa privata, a seguito dell'esperimento di un'asta pubblica semplificata andata deserta, per beni stimati di valore superiore a € 50.000,00 ed inferiore a € 400.000,00.

3. Nelle ipotesi di cui ai precedenti commi 1 e 2, le trattative private saranno precedute dalla pubblicazione, sul sito istituzionale del Comune, per un periodo minimo di dieci giorni, di un avviso diretto alla sollecitazione dell'interesse ad instaurare una trattativa privata con l'Amministrazione comunale per l'acquisto di ogni singolo lotto.

4. L’avviso, di norma unico per tutti i beni inseriti nel Piano suscettibili di alienazione a mezzo trattativa privata, dovrà prevedere che:

a) per i lotti con pluralità di interessati, il Comune invierà agli stessi, con raccomandata a.r., formale invito ad offrire ed il lotto verrà alienato in favore del miglior offerente;

b) per i lotti con un unico interessato, l’alienazione avvenga a seguito di trattativa diretta con l’interessato medesimo.

5. Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo, la trattativa privata non potrà essere conclusa ad un prezzo inferiore al valore posto a base dell’ultima asta semplificata andata deserta ridotto del 25%; tale limitazione alla conclusione della trattativa non sussiste nel caso dei lotti di cui al comma 1 del presente articolo.

6. E’ altresì ammesso il ricorso alla trattativa privata diretta in caso di offerte di enti pubblici nonché di enti o associazioni private senza fine di lucro aventi scopi di utilità sociale. Il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l’acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse.

## ART.8 - IMMOBILI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Nel caso in cui il bene oggetto della vendita sia un immobile gravato da diritti di prelazione in favore di terzi a norma delle vigenti disposizioni legislative o regolamentari, il responsabile del programma delle alienazioni invia apposita comunicazione al titolare del diritto di prelazione, comunicandogli il valore di stima dell’immobile, determinato a norma dell’art . 3, comma 3 del presente regolamento, nonché il termine entro il quale far pervenire la proposta di acquisto.

2. NeI caso di vano decorso del termine di cui al comma precedente ovvero nel caso in cui il titolare del diritto di prelazione abbia rinunciato espressamente all’esercizio dello stessa ovvero pur avendo esercitato la prelazione non abbia provveduto al versamento del deposito cauzionale o alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine indicato dalla Amministrazione, il responsabile del programma delle alienazioni procede alla vendita dell’immobile, con le procedure previste dal presente regolamento.

## ART. 9 - IMMOBILI VINCOLATI O REALIZZATI CON CONTRIBUTI O FINANZIAMENTI

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.