



COMUNE DI LEI

Provincia di Nuoro

Piazza Kennedy, 1 - 08010 Lei (NU) - P.I. 00154860910

Tel. 0785/40805 - Fax: 0785/40703 - E mail tec.lei@marghine-planargia.itt

SERVIZIO TECNICO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E L'ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione C.C. n. 4 del 11.2.09

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Geom. Angelo Demetrio Cherchi

Il Sindaco

Avv. Michelina Cecilia Cadau

Lei 03. 02.2009

INDICE

ARTICOLO	1	OGGETTO	PAG. 3
ARTICOLO	2	CARATTERISTICHE E VALORE DEI BENI DA ALIENARE	PAG. 3
ARTICOLO	3	COMPETENZE DEGLI ORGANI	PAG. 3
ARTICOLO	4	PERIZIA E STIMA	PAG. 3
ARTICOLO	5	INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA	PAG. 3
ARTICOLO	6	BENI VINCOLATI	PAG. 3
ARTICOLO	7	VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE	PAG. 4
ARTICOLO	8	MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE	PAG. 4
ARTICOLO	9	ASTA PUBBLICA	PAG. 4
ARTICOLO	10	TRATTATIVA PRIVATA	PAG. 4
ARTICOLO	11	ESPLETAMENTO DELLA GARA	PAG. 5
ARTICOLO	12	MORME DI PUBBLICITA'	PAG. 5
ARTICOLO	13	BANDO DI GARA – CONTENUTI	PAG. 6
ARTICOLO	14	CAUZIONE	PAG. 6
ARTICOLO	15	OFFERTA	PAG. 6
ARTICOLO	16	COMMISSIONE	PAG. 7
ARTICOLO	17	VERBALE E AGGIUCAZIONE	PAG. 7
ARTICOLO	18	PERMUTA	PAG. 7
ARTICOLO	19	PAGAMENTO RATEIZZATO	PAG. 7
ARTICOLO	20	CONTRATTO	PAG. 8
ARTICOLO	21	SPESE CONTRATTUALI	PAG. 8
ARTICOLO	22	NORME ABBROGATE	PAG. 8
ARTICOLO	23	ENTRATA I VIGORE	PAG. 8
ARTICOLO	24	RINVIO DINAMICO	PAG. 8
ARTICOLO	25	ACQUISTO DI BENI IMMOBILI	PAG. 8
ARTICOLO	26	BENI MOBILI ALIENABILI	PAG. 9
ARTICOLO	27	ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI INADEGUATI	PAG. 9
ARTICOLO	28	DONAZIONE ROTTAMAZIONE DISTRUZIONE DI BENI	PAG. 10

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni mobili e immobili disponibili del patrimonio del Comune di Lei, e l'acquisto di beni immobili nel rispetto dei principi dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ARTICOLO 2 – GARATTERISTICHE E VALORE DEI BENI DA ALIENARE

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione. Per ciascun bene verrà redatta una dettagliata perizia di stima.

ARTICOLO 3 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

Per l'alienazione dei beni immobili, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 06.08.2008 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti Locali", dovrà essere redatto il Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare allegati al bilancio di previsione. Qualora non siano previsti in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art 42, comma 2, lettera l) del D.lgs n. 267/2000;

Alla Giunta Comunale compete la determinazione del valore venale delle aree.

Il servizio competente individuato Giunta Comunale, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione del procedimento.

ARTICOLO 4 - PERIZIA E STIMA

I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'Ufficio Tecnico Comunale in modo che siano indicati:

- a) l'ubicazione, la coltura, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini ed dati catastali, inquadramento urbanistico;
- b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze o degli accessori e dei sovrassuoli;
- c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- d) il valore venale dedotto il capitale corrispondente agli oneri a passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni da indicare sull'avviso di gara;
- e) Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;

ARTICOLO 5 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

Il valore base di vendita dell'Immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'ufficio tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'amministrazione, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe o dalle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare;

ARTICOLO 6 - BENI VINCOLATI

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali è preceduta dalla formalità liberatoria del vincolo;

ARTICOLO 7 - VENDITA DI BENI SOGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE.

Quando sul bene che si intende acquistare può essere vantato un diritto di prelazione o analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o i provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia,

ARTICOLO 8 - MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La vendita dei beni immobili avviene mediante i sistemi di:

- a. asta pubblica
- b. trattativa privata.

ARTICOLO 9 - ASTA PUBBLICA

- a) La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23.05.1824 n. 827, dalla legge 24.12.1808 n. 783 e dal R.D. 17.06.1909 n. 454 mediante offerta segreta.
- b) L'incanto avverrà con il metodo delle offerte segrete, ammesse esclusivamente al rialzo da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo l'offerta contenente il prezzo scritto in cifre ed in lettere redatta su carta bollata e sottoscritta, dovrà pervenire inderogabilmente, insieme a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il giorno precedente a quello fissato per la gara.
- c) Le offerte di cui sopra devono essere presentate direttamente a mano all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. Farà fede nel caso di presentazione a mano al protocollo, il timbro dell'ufficio e, in caso di spedizione, il timbro dell'ufficio postale;
- d) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta dal presidente della commissione di gara, costituita a cura del Responsabile del procedimento o da un soggetto verbalizzante nominato dal presidente tra i membri della commissione.
- e) L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede seduta stante all'estrazione a sorte.
- f) La vendita si intende a corpo e non a misura.

ARTICOLO 10 - TRATTATIVA PRIVATA

Le procedure di gara saranno precisate nell'avviso di vendita secondo le disposizioni di cui al presente regolamento.

L'alienazione con il sistema della trattativa privata diretta avverrà nei seguenti casi:

- a) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
- b) terreno di proprietà dell'amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- c) manufatto di proprietà dell'amministrazione insistente su proprietà privata;
- d) porzione di fabbricato di proprietà dell'amministrazione, facente parte d'immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- e) fondi interclusi o comunque di Immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbe pluralità di offerta, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima,
- f) per quegli immobili che per destinazione urbanistica siano funzionati allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e culturale, In tal caso la pubblicità sarà limitata a quei soggetti pubblici o privati che svolgono la loro
- g) attività nell'ambito sociale o culturale.
- h) Se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello stato, della provincia e di altri enti pubblici in genere.
- i) Se trattasi di permuta.
- j) Asta pubblica andata deserta.

Il contratto di alienazione verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

ARTICOLO 11 - ESPLETAMENTO DELLA GARA

La determinazione di indizione di gara, individua il bene, approva il bando di gara.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa il provvedimento approva, la lettera di invito, contenente tutti gli elementi dall'avviso.

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- a) I beni da vendere, la loro descrizione e provenienza
- b) il prezzo estimativo posto a base di gara
- c) Gli eventuali vincoli e servitù
- d) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara
- e) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni
- f) ogni e qualsiasi altro riferimento ritenuto necessario dal responsabile del procedimento.

ARTICOLO 12 - FORME DI PUBBLICITA'

E' interesse dell'ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita, pertanto, di volta in volta verranno scelti i metodi e canali ritenuti più opportuni per conseguire l'obiettivo.

Il soggetto preposto, responsabile o suo incaricato, deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quanto altro utile all'identificazione del bene;

Un estratto del bando è pubblicato su un quotidiano a diffusione regionale quando il valore del bene stimato superi € 250.000,00, su un quotidiano a diffusione nazionale e/o sulla gazzetta ufficiale quando il prezzo a base d'asta del bene da alienare sia di valore superiore a € 500.000,00.

ARTICOLO 13 - BANDO DI GARA - CONTENUTI

Il bando di gara deve contenere i seguenti elementi:

- descrizione del bene oggetto di alienazione e pertanto: dati catastali, consistenza, etc.
- pertinenze ed accessori, confini, eventuali pesi e servitù.
- il prezzo di stima dell'immobile.
- i requisiti per la partecipazione alla gara.
- modalità e termini per la presentazione delle offerte.
- documenti da produrre a corredo dell'offerta.
- garanzie e cauzioni.

ARTICOLO 14 - CAUZIONE

La cauzione, dovuta nella misura del 10% dell'importo a base d'asta, deva essere costituita o presso la tesoreria Comunale in contanti con versamento all'economista comunale che rilascerà ricevuta, o con fidejussioni rilasciate da un Istituto bancario o Istituto di Credito di diritto pubblico.

La cauzione viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e viene Incamerata dal comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto;

ARTICOLO 15 - OFFERTA

Il primo esperimento di pubblico incanto può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà seduta stante, a cura del Presidente, alla estrazione a sorte.

Qualora la gara andasse deserta per mancanza di offerte, si procederà con il sistema della trattativa privata con offerte informali.

Nella eventualità che anche la trattativa privata vada deserta sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico che ha redatto la perizia di stima.

ARTICOLO 16 - COMMISSIONE

La commissione di gara è composta dal responsabile del servizio, con funzioni di presidente, e da altri due funzionari, scelti e nominati dal responsabile del servizio nella determinazione di approvazione del bando pubblico o dell'avviso pubblico in caso di trattativa privata.

Il segretario verbalizzante è scelto dal presidente tra i componenti della commissione.

ARTICOLO 17 - VERBALE E AGGIUDICAZIONE

Dallo svolgimento e dall'esito della gara viene redatto a cura del segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione della Presidenza.

Il verbale riporta l'ora, il giorno e il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle offerte presentate, le offerte escluse con i motivi dell'esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria.

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

Qualora non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale di seduta deserta.

ARTICOLO 18 - PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'amministrazione comunale è autorizzata, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata diretta, con enti e privati, beni Immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, 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.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire eventualmente anche con conguaglio in denaro.
4. In ogni caso, la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del presente regolamento.

ARTICOLO 19 - PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata agli acquirenti la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 6 rate mensili.
2. Dalla eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita Informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ARTICOLO 20 - CONTRATTO

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto di compravendita, a cura del Segretario Comunale, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
2. Le spese di sistemazione catastale del bene sono tutte a carico dell'acquirente.

ARTICOLO 21 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatoria ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

ARTICOLO 22 - NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

ARTICOLO 23 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo la pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione consiliare di approvazione del presente regolamento per 15 giorni consecutivi.

ARTICOLO 24 - RINVIO DINAMICO

Le norme dal presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali. In tali casi si applica la normativa sopraordinata.

ART 25 - ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

Qualora il Comune intenda procedere all'acquisto di beni immobili da terzi o Enti Vari, la Giunta Comunale fornirà al responsabile del Servizio competente gli indirizzi programmatici circa le caratteristiche dei beni da acquisire e darà mandato al medesimo di avviare le ricerche di mercato. Di norma è data facoltà all'Amministrazione di procedere all'acquisto di beni immobili a trattativa privata.

La proposta di vendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.

Qualora il bene da acquisire riguardi unità immobiliari destinate ad abitazioni, commercio, attività produttive o sociali, ecc, il proprietario dell'immobile dovrà obbligatoriamente produrre in originale prima dell'atto di vendita, pena la nullità del medesimo senza alcun onere a carico dell'Amministrazione, la seguente documentazione: certificato di abitabilità/agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti, attestazioni di rispondenza alle norme nazionali e locali che regolano l'edificazione e l'uso dell'immobile prescelto e accatastamento del bene rispondente alle condizioni dell'immobile al momento della vendita.

Nei caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.

E consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione.

In tal caso il Comune, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.

Il venditore è tenuto a prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato di completamento vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

Gli atti di acquisto debbono essere autorizzati dal Consiglio Comunale con provvedimento motivato prima della stipula del rogito notarile.

Le proposte di vendita sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei

confronti dell'Amministrazione consegue alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si accetta definitivamente il bene.

Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Responsabile del Servizio competente, delegato e autorizzato alla partecipazione dal Consiglio Comunale, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre dalla giunta Comunale

ART 26 - 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. Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato

ART 27 - ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI INADEGUATI

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

Di norma una volta nel corso dell'anno il Servizio competente provvede all'alienazione dei beni inadeguati come segue:

l'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad Euro 25.000,00 sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica, della vendita viene data notizia secondo le modalità dall'art. 25 del presente regolamento.

Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia compreso tra euro 5 000,00 e euro 24 999,99 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata anche come pennuta parziale, previa stima da parte del competente ufficio del bene ceduto, provvedendo a darne comunicazione con avviso all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e attraverso lo Sportello del cittadino.

Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad euro 5 000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo ad informare i possibili acquirenti del bene e dandone comunicazione attraverso lo Sportello del cittadino.

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

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Responsabile del servizio, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria determinazione

ART. 28 - 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 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:

Istituzioni scolastiche pubbliche e private, con priorità alle scuole dell'obbligo,

Associazioni di volontariato,

Enti morali,

Cooperative sociali operanti nel territorio,

Associazioni sportive dilettantistiche,

Associazioni culturali,

Associazioni politiche,

Associazioni combattentistiche e d'arma.

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 del Responsabile del Servizio.