

COMUNE DI VASANELLO
Provincia di Viterbo

**REGOLAMENTO IN MATERIA
DI ALIENAZIONE
DI BENI MOBILI ED IMMOBILI
DI PROPRIETÀ COMUNALE**

INDICE

- Art. 1 Principi generali
- Art. 2 Programmazione delle alienazioni immobiliari
- Art. 3 Responsabile del procedimento
- Art. 4 Competenze in merito agli atti di alienazioni
- Art. 5 Procedure di alienazione del bene
- Art. 6 Criteri per l'individuazione dei beni da alienare
- Art. 7 Determinazione del valore dei beni da alienare
- Art. 8 Provvedimenti connessi
- Art. 9 Asta pubblica
- Art. 10 Trattativa privata diretta
- Art. 11 Prelazione
- Art. 12 Urgenza
- Art. 13 Aggiudicazione e pagamento del prezzo
- Art. 14 Forme di pubblicità degli avvisi di vendita
- Art. 15 Predisposizione dell'avviso d'asta o lettera di invito
- Art. 16 Espletamento della gara
- Art. 17 Esclusione dalla gara
- Art. 18 Gare esperite
- Art. 19 Permuta
- Art. 20 Stipulazione del contratto
- Art. 21 Beni mobili
- Art. 22 Cancellazione dei beni dall'inventario
- Art. 23 Rinvio

Art. 1

Principi generali

1) Il presente regolamento redatto ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n° 127 disciplina le procedure di alienazione dei beni mobili e dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune di Vasanello, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908 n° 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n° 454), ma nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e, per quanto riguarda gli immobili, del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato dal Consiglio comunale, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto;

2) Si considerano beni patrimoniali disponibili:

- I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi dell'art. 824 del codice civile (a titolo esemplificativo e non esaustivo: fontane, acquedotti, cimiteri e mercati comunali, strade comunali destinate al pubblico transito), che siano stati oggetto della delibera consiliare di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 829 comma 2 del codice civile e, se immobili, siano stati successivamente inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo art. 2 del presente regolamento;
- I beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai sensi degli artt. 826 e 828 del codice civile (a titolo esemplificativo e non esaustivo: gli edifici comunali adibiti a pubblici uffici o ad un pubblico servizio con i loro arredi mobili, gli edifici scolastici, gli impianti sportivi), i quali, se beni mobili, abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio nella delibera, di Consiglio o di Giunta, di alienazione ai sensi del successivo art. 4 commi 4 e 5 del presente regolamento, oppure, se beni immobili, siano stati inseriti direttamente nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo art. 2;
- I beni non appartenenti al demanio ed al patrimonio indisponibile comunale.

3) Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienabili esclusivamente alle condizioni e con le modalità procedurali stabilite dalle leggi statali (attualmente, decreto interministeriale 24 febbraio 2015) e regionali vigenti in materia (attualmente, artt. 48 e seguenti della legge regionale n. 27 del 28 dicembre 2006 e succ. mod. ed integr.). In ogni caso, i proventi derivanti dall'alienazione dei beni immobili relativi ad edifici di e.r.p. sono destinati allo sviluppo, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica così come previsto dall'art. 49 della regionale L.R. n. 27 del 28 dicembre 2006.

4) È esclusa dall'applicazione del presente regolamento la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 già concesse in diritto di superficie, ai sensi della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

5) Per le alienazioni di beni, mobili ed immobili, di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, rientranti nel cd. Demanio culturale a norma dell'art. 53 del D.lgs. 22 gennaio 2004 e successive modifiche, trovano applicazione esclusivamente le disposizioni di cui alla parte seconda Titolo I, Capo IV, di detto decreto;

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

7) L'alienazione dei beni pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

Art. 2

Programmazione delle alienazioni immobiliari

- 1) La Giunta comunale adotta annualmente il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modifiche dalla legge 6 agosto 2008 n. 133;
- 2) il suddetto Piano costituisce allegato obbligatorio del Documento Unico di Programmazione e si considera approvato, ad ogni effetto di legge, dal Consiglio comunale tramite l'approvazione del Documento Unico di Programmazione, ai sensi di quanto previsto dall'Allegato 4.1. al D.lgs. 118/2011;
- 3) Nel Piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- 4) Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista con la procedura di cui al comma 1; del Piano così modificato o integrato si darà evidenza nella nota di aggiornamento del DUP di cui all'art. 170 comma 1 D.lgs. 267/2000, presentata dalla Giunta al Consiglio comunale entro il 15 novembre di ciascun anno;
- 5) Ai sensi dell'art. 58 del citato D.L. 112/2008 l'inserimento nel Piano dei beni immobili (anche di quelli appartenenti al patrimonio indisponibile), non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Gli elenchi allegati al piano, da pubblicare mediante le forme previste da ciascun singolo ente, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché gli 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 dell'art. 58, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio on line del Comune del Piano approvato, fermi gli altri rimedi di legge.
- 6) Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile, che non risulti compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, previo aggiornamento del Piano stesso con le modalità indicate nel presente articolo.

Art. 3

Responsabile del procedimento

- 1) Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile del Servizio Tecnico competente per materia.
- 2) Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni mobili è il Responsabile del Servizio competente per materia.
- 3) Il Responsabile del Servizio competente per materia cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dal programma delle alienazioni e concludendo con la sottoscrizione del contratto in nome e per conto del Comune.

Art. 4

Competenze in merito agli atti di alienazione

- 1) I beni immobili da alienare, tra quelli inseriti nel Piano di cui all'art. 2, sono individuati dal Consiglio comunale con apposita delibera di disposizione e di autorizzazione alla vendita.
- 2) La delibera consiliare d'individuazione dei beni da alienare dovrà contenere i seguenti dati:
 - partita catastale,

- foglio,
- particella e sub particella,
- categoria catastale,
- classe,
- consistenza e valore di stima,
- superficie,
- classificazione,
- confini,
- numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione, se presenti ed esistenti,
- trascrizione (numero della registrazione) e data, se presenti ed esistenti,
- ufficio rogante. se presente ed esistente.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo.

3) Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

4) I beni mobili da alienare sono individuati dalla Giunta comunale con un limite di valore di €3.000,00, per importi superiori la competenza è attribuita al Consiglio comunale.

5) Per i beni mobili registrati da alienare sono individuati dalla Giunta comunale con un limite di valore di Euro.15.000,00, per importi superiori la competenza è attribuita al Consiglio comunale.

Art. 5

Procedure di alienazione dei beni

1) Le principali procedure di alienazione dei beni mobili e immobili, meglio individuate nei successivi articoli del presente Regolamento sono le seguenti:

- Asta pubblica
- Trattativa privata;
- Avviso pubblico (per i soli beni mobili).

2) La procedura di vendita è determinata dal Responsabile del Servizio in conformità alle norme del presente regolamento.

3) Il termine per la presentazione delle offerte non può essere comunque inferiore ai 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta, fatta salva la trattativa privata nei termini espressamente indicati nel bando o nella lettera di invito.

4) In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

5) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta dal Responsabile del Servizio competente, secondo quanto previsto nel presente Regolamento.

6) Il Responsabile del Servizio dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione

7) Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto o nei termini espressamente indicati nel bando o nella lettera di invito.

Art. 6

Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1) I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- Beni a bassa redditività;

- Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- Beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della proprietà ovvero l'acquisto della proprietà interna;
- Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- Aree per le quali non sussiste l'interesse del comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate ai fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- Beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'ente.
- Attrezzature d'ufficio, impianti, materiale hardware, automezzi, motomezzi, mobili non più in uso in quanto vetusti, non più funzionanti e/o non più confacenti alle esigenze degli Uffici comunali, oppure in quanto di utilizzo oneroso.

Art. 7

Determinazione del valore dei beni da alienare

- 1) Il valore dei beni e dei diritti reali di godimento oggetto del presente Regolamento è determinato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio mediante perizia estimativa o dall'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche, il Responsabile del Servizio può avvalersi anche di tecnici esterni.
- 2) La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:
 - i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- 3) Il valore individuato mediante la perizia costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione;
- 4) I costi delle spese tecniche relative alla perizia estimativa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 5) Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa;
- 6) L'Amministrazione comunale potrà richiedere come corrispettivo dell'alienazione, immobili ovvero opere pubbliche da realizzare secondo caratteristiche prestabilite dall'Amministrazione Comunale, che provvederà all'approvazione di apposito progetto al quale l'acquirente dovrà attenersi. L'immobile ovvero l'opera pubblica di cui al periodo precedente dovrà avere un valore minimo pari a quello stabilito dalla perizia estimativa di cui ai punti 1 e 5 del presente articolo;
- 7) La perizia estimativa ha di norma una validità non superiore a 12 mesi dalla sua sottoscrizione. Decorso tale termine, la sua validità potrà tuttavia essere confermata con determinazione del Responsabile del Servizio competente; il termine annuale è in ogni caso interrotto a seguito dell'espletamento della procedura di alienazione del bene stimato ai sensi del precedente art. 5.

Art. 8

Provvedimenti connessi

- 1) Le risultanze delle valutazioni del servizio competente circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento (determinazione) nel quale:
 - viene individuato il bene oggetto di vendita con indicazione degli elementi identificativi e descrittivi previsti dall'art. 4;
 - viene approvato l'avviso d'asta o la lettera di invito con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
 - vengono definite le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.

2) In caso di trattativa privata e/o di avviso pubblico il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 9

Asta pubblica

1) È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è maggiore od uguale ad Euro 50.000,00 (cinquantamila). In caso di suddivisione in lotti tale valore è da intendersi riferito al singolo lotto.

2) La procedura di gara per la vendita dei beni è l'asta pubblica da esperirsi con il sistema di cui all'art. 73 lett. C) del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924, da esprimere per mezzo di offerte segrete, in busta chiusa, da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;

3) La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio.

4) Il Responsabile del Servizio è tenuto a pubblicare, con la modalità del successivo articolo 14) un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

5) I partecipanti all'incanto devono presentare una cauzione pari al 10% del prezzo base, a garanzia dell'offerta stessa, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni o espressamente indicato nel bando o lettera di invito. I depositi cauzionali degli offerenti, che non sono risultati aggiudicatari, saranno restituiti senza alcun interesse, successivamente alla adozione della determina di aggiudicazione della gara. La mancata presentazione della cauzione implica l'esclusione dalla gara.

6) Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso, salvo l'applicazione dell'art. 10, si potrà procedere a nuova gara. L'autorizzazione ad eventuali esperimenti di gara successivi al primo, è demandata alla Giunta Comunale che potrà anche determinare percentuali di ribasso da applicare sempre al valore di perizia come segue:

- seconda asta: ribasso non superiore al 5% sul valore di perizia,

- terza e successive aste: ribasso non superiore al 15% sul valore di perizia;

7) Il Responsabile del Servizio dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione dell'alienazione;

8) Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida;

9) In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa, in busta chiusa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

10) I criteri di valutazione dell'offerta migliorativa verranno di volta in volta stabili.

Art. 10

Trattativa privata diretta

1) È ammessa la trattativa privata diretta in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente indicati. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale sistema è consentito quando:

a) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;

b) alienazione di quote di proprietà a favore dei comproprietari;

c) alienazione a favore di Enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico.

2) I beni immobili con prezzo base inferiore ad Euro 50.000,00 (cinquantamila) determinato ai sensi dell'art. 7 possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza previo esperimento di asta pubblica, che dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.

È facoltà della Giunta Comunale disporre la vendita con il sistema della trattativa privata, indipendentemente dal valore venale del bene, nel caso in cui almeno un'asta pubblica sia andata deserta.

Art 11

Prelazione

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

2) Il diritto di prelazione può essere concesso a favore dei soggetti utilizzatori dei beni del patrimonio posti in vendita, purché in possesso di un valido titolo (contratto o provvedimento di autorizzazione all'uso in corso di validità) e in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.

3) Il Comune entro 15 giorni comunica ai titolari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. il corrispettivo e le altre condizioni risultanti dall'esperimento della gara.

4) L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.

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

Art. 12

Urgenza

1) In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2) Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 13

Aggiudicazione e pagamento del prezzo

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

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

Art. 14

Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

1) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del Procedimento, tenendo conto dell'effettiva potenzialità di mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di

diffusione nazionale, siti Internet, all'Albo Pretorio e all'Albo di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale.

2) Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

Art. 15

Predisposizione dell'avviso d'asta o lettera di invito

1) Nell'avviso d'asta o lettera di invito dovrà essere espressamente richiamato il presente Regolamento, inoltre dovranno essere indicati:

- I beni da vendere, loro descrizione e provenienza.

- Il prezzo estimativo posto a base d'asta.

- Le previste corrisposizioni a carico dell'aggiudicatario:

a) di un importo a titolo di rimborso spese istruttoria pratica di cui all'art 16, c. 8 del presente Regolamento;

b) delle eventuali spese tecniche da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali ecc. e del costo delle perizie estimative per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni;

c) delle spese di contratto;

- Gli eventuali vincoli e servitù ed ogni altro elemento utile ai fini delle procedure.

- L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara.

- L'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta

-Le modalità ed il termine di presentazione dell'offerta, giusta quanto previsto dall'articolo seguente.

Art. 16

Espletamento della gara

1) L'avviso o lettera di invito determina il contenuto della "Proposta irrevocabile di acquisto", che deve in ogni caso contenere:

a) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;

b) le modalità di pagamento;

c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;

d) 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, urbanistica;

e) di approvare ai sensi dell'art.1341 C.C. le seguenti condizioni:

- l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Vasanello, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

- gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente;

- l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Vasanello, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile a procedere con la vendita;

- non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;

2) La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE.....".

3) L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Vasanello, a mezzo raccomandata AR o pec oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

4) Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Vasanello, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari secondo le modalità indicate all'art. 8.

5) L'apertura delle buste avverrà entro 10 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara, nominata dal competente Responsabile dopo la scadenza del termine di presentazione delle proposte di acquisto ed è composta da esperti interni all'Amministrazione e/o esterni, provenienti da altri Enti, in numero dispari non superiore a cinque, la gara è pubblica.

6) Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente responsabile. Con lo stesso è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.

7) Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune.

8) il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato dello 0,50% (con un minimo di Euro 150,00) per le spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del contratto.

9) L'atto notarile sarà redatto entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

10) Qualora per difficoltà di ordine tecnico / catastale o organizzativo del Servizio competente non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il suddetto termine di 90 giorni, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissoria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre all'importo pari allo 0,50% dovuto a titolo di rimborso delle spese istruttorie.

Art. 17

Esclusione dalla gara

1) Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
- o si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione;
- o siano stati condannati, con sentenza passata in giudicato, per reati fiscali e tributari.

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

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

Art. 18

Gare esperite

Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli avvisi di vendita di cui all'art. 14.

Art. 19 **Permuta**

- 1) Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
- 2) La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto.
- 3) Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
- 4) Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

Art. 20 **Stipulazione del contratto**

- 1) La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
- 2) 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, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
- 3) La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.
- 4) Il contratto è rogato dal notaio scelto dall'acquirente, dovendo questi affrontare le spese contrattuali ed erariali, o dal Segretario comunale ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000.
- 5) L'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte del registro, ipotecarie e catastali, i diritti di rogito (nel caso di stipula di opera del Segretario comunale), nonché le spese di trascrizione ed aggiornamento catastale, prima della stipulazione del contratto, nonché le somme di cui all'art. 7, comma 4.
- 6) In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui ritrova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
- 7) Per i beni mobili, ad eccezione degli automezzi e motomezzi, la vendita è perfezionata con la determina di aggiudicazione.

Art. 21 **Beni mobili**

- 1) La Giunta comunale adotta il provvedimento di alienazione dei beni mobili comunali fino al valore di Euro 3.000,00 per i beni mobili non registrati e di Euro 15.000,00 per i beni mobili registrati; per beni mobili di valore pari o superiore la competenza passa al Consiglio comunale.
- 2) Per l'alienazione dei beni mobili dichiarati fuori uso con atto formale adottato dalla Giunta comunale ai quali viene attribuito dal Responsabile del Servizio competente un valore residuo si procede:
 - tramite gara informale previo avviso al pubblico se il bene conserva un valore residuo pari o superiore ad Euro 250,00.
 - se il valore del bene è di importo inferiore ad Euro 250,00 tramite invito ad Associazioni del luogo ed alle Scuole primaria e secondaria di primo grado del luogo. In tal caso ai fini della cessione gratuita la Giunta comunale potrà tenere conto dei seguenti parametri: eventuali contributi assegnati dall'amministrazione comunale, precedenti donazioni e cessioni gratuite, valori e scopi dell'Associazione oppure alla Associazione/Scuola che risponde per prima positivamente all'invito. In ogni caso è insindacabile la scelta effettuata dalla Giunta

comunale. Ogni possibile onere di trasporto e/o ripristino di parti del bene è a carico dell'Associazione/Scuola che ne richiede la cessione gratuita.

3) Per quei beni mobili di non interesse delle Associazioni e delle Scuole si potrà procedere ad un tentativo di esperimento di gara con accettazione di offerte anche al ribasso.

4) Il Responsabile del Servizio provvede allo smaltimento dei beni mobili tramite ditta autorizzata quando:

- risulti infruttuosa la gara esperita ai sensi del precedente comma 2.
- trattasi di beni mobili non più funzionanti, per i quali viene dichiarato dal Responsabile del Servizio lo scarso interesse d'acquisto.

Art. 22

Cancellazione dei beni dall'inventario

1) A seguito dell'alienazione/smaltimento dei beni sarà cura dell'Ufficio competente procedere alla cancellazione degli stessi dall'inventario.

Art. 23

Rinvio

1) Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione ed acquisizione di beni mobili o immobili per enti pubblici.

2) Il presente regolamento entra in vigore all'atto della pubblicazione all'Albo pretorio on line della delibera consiliare di approvazione, dichiarata immediatamente eseguibile.