



COMUNE DI TORRE DI MOSTO

Città Metropolitana di Venezia

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 25-06-2002

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 03/07/2018

Sommario

SEZIONE I^	4
ALIENAZIONE BENI IMMOBILI	4
Art. 1 - Oggetto	4
Art. 2 - Programmazione alienazioni	4
Art. 3 – Valutazione	4
Art. 4 - Beni vincolati	5
Art. 5 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	5
Art. 6 - Responsabile.....	5
Art. 7 - provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.....	5
Art. 8 - Forme di gara - Modalità di alienazione.....	6
Art. 9 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita	6
Art. 10 - Offerte	7
ART. 11 -Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta	7
ART. 12 - Asta Pubblica.....	7
ART. 13 - Predisposizione avviso d'asta.....	7
ART. 14 - Espletamento della gara	8
ART. 15 — Offerta unica.....	9
ART. 16 - Esperimenti di miglioramento	9
ART. 17 - Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base.....	9
ART. 18 - Commissione	9
ART. 19 – Verbale	10
ART. 20 – Contratto	10
ART. 21 - Garanzia	10
ART. 22 - Prezzo.....	10
ART. 23 - Gare esperite.....	10
ART. 24 — Permute	10
ART. 25 — Disposizioni finali della 1^ sezione	11

SEZIONE II^	12
LOCAZIONI E RISCATTO	12
Art. 26 - Locazioni e riscatto.....	12
SEZIONE III^	14
ACQUISTO BENI IMMOBILI	14
ART. 27 - Acquisto immobili	14
SEZIONE IV^	15
ALIENAZIONE BENI MOBILI.....	15
ART. 28 - Beni Mobili Alienabili	15
ART. 29 - Alienazione dei beni mobili inadeguati.....	15
ART. 30 - Donazione, rottamazione, distruzione dei beni.....	15
SEZIONE V^	17
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	17
Art. 31 - Disposizioni finali e transitorie	17

SEZIONE I^A

ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 1 - Oggetto

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.05.1997, n° 127, l'alienazione ,anche attraverso permuta, del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n° 783 e successive modifiche ed integrazioni, al Regolamento approvato con Regio Decreto n° 454 del 17.06.1909, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Rientrano nel patrimonio immobiliare soggetto al presente regolamento anche le unità immobiliari gli immobili che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica, nonché quelli acquisiti in proprietà a seguito del trasferimento del patrimonio abitativo pubblico.
3. Il presente Regolamento costituisce lex specialis per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali.
4. Le alienazioni riguardanti gli immobili di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) saranno effettuati, secondo i criteri e le modalità stabilite dalla L.R. n° 39/2017 e, in quanto applicabili, secondo le disposizioni contenute nelle leggi statali di riferimento e nel presente regolamento. Il prezzo di vendita sarà determinato ai sensi dell'art. 48 della L.R. n° 39/2017 tenendo conto, nella valutazione, degli interventi di recupero, migioria e riqualificazione messi in atto dal Comune o dall'Ente Gestore. In caso di diritti acquisiti, il prezzo di vendita sarà determinato applicando i criteri stabiliti nelle relative leggi di riferimento.

Art. 2 - Programmazione alienazioni

1. I beni immobiliari da alienare sono indicati nel programma delle alienazioni che costituisce allegato al Bilancio preventivo annuale ed a quello pluriennale.
2. Il Programma delle Alienazioni può essere modificato o integrato, nel corso dell'esercizio finanziario, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di sopravvenute situazioni contingenti e/o imprevedibili di urgenza e necessità.
3. Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2 lett. I), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267.
4. La Giunta Comunale con apposito atto provvederà ad approvare le risultanze della perizia di stima, con la quale viene fissato il prezzo base di vendita, di cui al successivo art. 3, e fornirà gli indirizzi, al competente ufficio, per l'eventuale rateizzazione dei pagamenti, nonché i termini del bando di vendita e le modalità di assegnazione e di svolgimento della gara, il tutto nel rispetto del presente regolamento.

Art. 3 – Valutazione

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, resa dall'Ufficio tecnico Comunale ovvero da un professionista esterno appositamente incaricato.
3. La perizia estimativa deve contenere:

- a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- b) la destinazione dell'immobile;
- c) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- d) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale o particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

4. Il valore da porre a base delle procedure di alienazione corrisponde al prezzo di stima al netto dell'IVA, se dovuta, salvo eventuali riduzioni qualora ricorra il caso di cui al successivo art. 17.

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

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

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

7. Il valore di stima del bene mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima, decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato annualmente dal competente servizio comunale in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi a partire dalla suddetta data.

Art. 4 - Beni vincolati

1. La vendita dei beni vincolati da Leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Art. 5 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita ed il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia

Art. 6 - Responsabile

1. Il responsabile del procedimento cura tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici necessari all'alienazione dei beni, in particolare l'indizione di gara e le successive fasi sono effettuate dal funzionario preposto con proprie determinazioni.

2. In particolare il responsabile del procedimento è competente alla predisposizione di tutti gli atti della procedura contrattuale, in collaborazione con l'Ufficio contratti.

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

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

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

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

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

CLASSE	STIMA SOMMARIA
A	Oltre € 500.000,00
B	oltre € 50.000,00 fino a € 500.000,00
C	Fino a € 50.000,00

Art. 8 - Forme di gara - Modalità di alienazione

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

2. I contraenti vengono individuati mediante:

a) **asta pubblica**, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;

b) **trattativa privata** per i seguenti casi:

- se il bene è di classe "C" ovvero con valore inferiore o uguale a € 50.000,00;
- se il bene non è di classe "C", ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto (nel qual caso la vendita potrà avvenire mediante trattativa privata direttamente con l'unico interessato) o circoscritto ad un ristretto ambito di interessati; tali presupposti dovranno essere attestati in sede di perizia di stima ed indicati nel provvedimento che dispone la vendita del bene stesso;
- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
- asta deserta ;
- in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta dei contraenti previste dalla legislazione vigente.

3. Il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima o, in caso di asta deserta, per un importo non inferiore a quello posto a base dell'ultimo esperimento infruttuoso, fatta salva la possibilità di applicare la riduzione prevista al comma 3 dell'art. 17.

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

Art. 9 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

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

- a) Per i beni di classe "A" si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nei luoghi pubblici del territorio e presso il bene oggetto di alienazione, e alla pubblicazione dell'avviso sul sito internet del Comune e su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale.
- b) Per i beni di classe "B", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nei luoghi pubblici del territorio e presso il bene oggetto di alienazione, e alla pubblicazione dell'avviso sul sito internet del Comune.
- c) Per i beni di classe "C", l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nei luoghi pubblici e presso il bene oggetto di alienazione ovvero mediante comunicazione a mezzo Raccomandata A.R. diretta ai potenziali interessati, nel caso questi dovessero risultare in numero non superiore a dieci.

Art. 10 - Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per lo stesso bene, pena l'esclusione dalla procedura.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base d'asta, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

ART. 11 - Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
 - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
 - di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - ricevuta avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del valore posto a base di vendita.
2. Nel caso di trattativa privata, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti all'art.9 lett. c).
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di gara, la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui agli articoli successivi.

ART. 12 - Asta Pubblica

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe "A" e "B", ovvero con stima superiore a € 50.000,00, la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto come meglio descritto nell'art.8, comma 2, lett. b).
2. La procedura prevede le seguenti fasi:
 - predisposizione dell'avviso d'asta;
 - affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
 - espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
 - aggiudicazione;
 - espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 13 - Predisposizione avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;

- il prezzo estimativo a base d'asta;
- le spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità;
- l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- gli eventuali vincoli e servitù;
- l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento dell'asta;
- l'ufficio comunale competente presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione degli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ART. 14 - Espletamento della gara

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.

2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- 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;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di approvare ai sensi dell'art.1341 del C.C. specificamente per iscritto le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Torre di Mosto, 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, con / senza possibilità di rilanci;
 - 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 Torre di Mosto, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare 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, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente

3. La presentazione dell'offerta dovrà avvenire, sulla base del modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale (debitamente bollato dall'offerente), in busta chiusa e sigillata con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura la quale dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso. La suddetta busta contenente l'offerta dovrà essere introdotta, assieme all'originale della ricevuta del deposito cauzionale e la documentazione richiesta al concorrente, in un plico, chiuso e sigillato con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, con la dicitura esterna "CONTIENE OFFERTA PER LA VENDITA DI IMMOBILE COMUNALE", oltre all'indirizzo del Comune di Torre di Mosto.

4. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Torre di Mosto esclusivamente mediante servizio postale con raccomandata AR entro e non oltre la data riportata nell'avviso. A TAL FINE SARA' RITENUTA VALIDA LA DATA DI SPEDIZIONE RIPORTATA NEL TIMBRO POSTALE. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

5. Alla proposta dovrà essere allegata ricevuta originale di deposito cauzionale pari 10% del valore posto a base di vendita da versare presso il Tesoriere Comunale e che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla conclusione della gara. La gara si intenderà conclusa con l'emissione del provvedimento di approvazione del verbale di aggiudicazione da parte del responsabile del procedimento.

6. L'apertura delle buste avverrà, entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, a cura di apposita commissione di gara.

7. La gara è pubblica.

8. Il Comune di Torre di Mosto, qualora non siano previsti esperimenti di miglioramento, comunicherà, a mezzo lettera raccomandata AR, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 giorni dalla conclusione della gara.

9. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo di vendita, così come determinato ai sensi del comma 5 dell'art. 3, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

10. L'atto notarile sarà stipulato, di norma, entro 90 (novanta) giorni dalla data della predetta comunicazione, ovvero nel termine indicato nel bando.

ART. 15 — Offerta unica

1. L'esperimento di gara può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 16 - Esperimenti di miglioramento

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara, con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

2. Sarà a tal fine predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 5%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 (quindici) giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

3. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di proporre rialzi. Le proposte, se pure espresse verbalmente, hanno valore di proposta irrevocabile.

ART. 17 - Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base

1. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara, confermando l'originario prezzo a base d'asta oppure individuandone uno nuovo.

2. Il prezzo a base d'asta delle successive gare dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la precedente gara deserta.

3. Il prezzo a base d'asta delle successive gare, tenendo conto di quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, non potrà essere inferiore al 60% del prezzo base della prima gara, inteso come valore della perizia; l'entità della riduzione sarà determinata con apposito provvedimento della Giunta Comunale.

ART. 18 - Commissione

1. La commissione di gara è nominata dal Responsabile del Procedimento, che ne è il Presidente. La commissione di gara è composta, oltre che dal Presidente, da tre membri di cui uno svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante.

2. Il presidente nomina i componenti e può avvalersi della collaborazione di uno o più professionisti esterni, conferendo apposito incarico.

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

ART. 19 – Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare (asta pubblica o trattativa privata) viene redatto apposito verbale da uno dei componenti della commissione, sotto la direzione del Presidente. Il verbale riporta: l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute; i nominativi degli intervenuti alla gara; la graduatoria delle offerte; la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

2. Il verbale non costituisce titolo valido per il passaggio di proprietà del bene, che avverrà, pertanto, nelle modalità previste dagli artt. 15 e 21 del presente regolamento, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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

ART. 20 – Contratto

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

2. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c) del T.U. 18/08/2000 n. 267. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune, nella persona del Segretario Generale dell'Ente, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62 e successive modificazioni ed integrazioni, prima della stipulazione del contratto.

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

ART. 21 - Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

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

ART. 22 - Prezzo

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

2. In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti, eventualmente vantati da questi, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 23 - Gare esperite

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

ART. 24 — Permute

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

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

ART. 25 — Disposizioni finali della 1^a sezione

1. La presente sezione del Regolamento non si applica nelle ipotesi di alienazione previste dal comma 5 dell'art. 21 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ed ogni altra ipotesi di alienazione, prevista e regolata da specifiche disposizioni di legge.

SEZIONE II^

LOCAZIONI E RISCATTO

Art. 26 - Locazioni e riscatto

1. In caso di ripetuti esperimenti di gara o trattativa privata andati deserti, relativi all'alienazione di immobili comunali aventi destinazione d'uso diversa da quella abitativa, la Giunta Comunale con apposito atto potrà stabilire di assegnare in locazione tali immobili, fornendo gli indirizzi, al competente ufficio, per il relativo bando/avviso pubblico, riguardo:

- la durata della locazione e le eventuali proroghe
- la determinazione dei prezzi da porre a base di gara
- le modalità di assegnazione e di svolgimento della gara
- eventuali clausole speciali da inserire nel bando/avviso di gara

il tutto nel rispetto del presente regolamento.

2. Con l'atto di cui al comma precedente la Giunta Comunale, tenuto conto della tipologia e natura dell'immobile, potrà stabilire che:

- A. l'immobile da concedere in locazione, alla scadenza del contratto o delle eventuali proroghe, concedibili solo se previste dal bando/avviso, rientri nella piena e libera disponibilità del Comune;
- B. il riscatto dell'immobile alla scadenza del contratto di locazione, portando in deduzione l'ammontare complessivo dei canoni versati dal prezzo di acquisto offerto in sede di gara.

3. nei casi di cui alla lett. A del precedente comma 2:

- il canone annuo di locazione da porre a base della gara sarà determinato, secondo le indicazioni fornite dalla Giunta Comunale, in misura non inferiore al 3% del valore di stima di cui al precedente art. 3, al netto dell'IVA;
- alla gara saranno ammesse solo offerte in aumento rispetto al canone base di cui al punto precedente e l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior offerente;
- il canone di locazione offerto sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT – FOI intercorsa dalla data di presentazione dell'offerta;
- il canone annuo dovrà essere versato in 12 rate mensili uguali anticipate;
- la durata del contratto di locazione non potrà essere inferiore a 5 anni e superiore a 9 anni; il bando/avviso di gara potrà prevedere la possibilità di concedere proroghe alla locazione per una durata complessivamente non superiore a quella originaria.

4. nei casi di cui alla lett. B del precedente comma 2:

- verrà posto a base di gara il valore dell'immobile posto a base dell'ultimo esperimento infruttuoso;
- alla gara saranno ammesse solo offerte in aumento rispetto al prezzo base di cui al punto precedente e l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior offerente;
- il canone annuo di locazione sarà fissato, secondo le indicazioni fornite dalla Giunta Comunale, in misura non inferiore al 5% del prezzo di acquisto dell'immobile, offerto dall'aggiudicatario in sede di gara;
- il canone di locazione e il prezzo offerto saranno aggiornati annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT – FOI, intercorsa dalla data di presentazione dell'offerta;
- il canone annuo dovrà essere versato in 12 rate mensili uguali anticipate;
- entro 30 giorni prima della scadenza della locazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di riscatto che sarà pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione, aggiornato come stabilito al punto precedente, al lordo dell'IVA, e l'ammontare complessivo dei canoni di locazione versati;
- la stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro 30 giorni dal pagamento del prezzo di riscatto;
- l'aggiudicatario, prima della firma del contratto di locazione con riscatto, dovrà costituire apposita garanzia fidejussoria in favore del Comune, a garanzia del pagamento del prezzo di riscatto. L'importo da garantire sarà pari al prezzo di riscatto rivalutato, come sopra indicato, sulla base della variazione dell'indice ISTAT – FOI, al lordo dell'IVA.

5. In ogni caso l'individuazione dell'aggiudicatario avverrà con le stesse modalità e procedure stabilite per le alienazioni dall'art. 8 e seguenti del presente regolamento.

6. Le spese contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario.

SEZIONE III^A

ACQUISTO BENI IMMOBILI

ART. 27 - Acquisto immobili

1. Qualora il Comune intenda procedere all'acquisto di beni immobili da terzi od Enti Vari, la Giunta Comunale fornirà al responsabile del Settore competente gli indirizzi programmatici circa le caratteristiche dei beni da acquisire e darà mandato al medesimo di avviare le ricerche di mercato.
2. Di norma è data facoltà all'Amministrazione di procedere all'acquisto di beni immobili a trattativa privata.
3. 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.
4. 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, attestazione di prestazione energetica, 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.
5. Nel 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.
6. 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 fideiussoria, 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 completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.
7. Gli atti di acquisto debbono essere sempre autorizzati dal Consiglio Comunale con provvedimento motivato prima della stipula del rogito notarile.
8. Le proposte di vendita sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si accetta definitivamente il bene.
9. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al responsabile del Settore competente, delegato ed autorizzato alla partecipazione dal Consiglio Comunale o dalla Giunta comunale, ove tale partecipazione sia già prevista in un atto fondamentale approvato dal consiglio comunale, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre dal competente organo Comunale.

SEZIONE IV^A

ALIENAZIONE BENI MOBILI

ART. 28 - Beni Mobili Alienabili

1. La presente sezione si applica a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.
2. Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.
3. Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.

ART. 29 - Alienazione dei beni mobili inadeguati

1. I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Settore comunale competente per materia.
2. Di norma una volta nel corso dell'anno il Settore competente provvede all'alienazione dei beni inadeguati 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.14, lettera c).
 - 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 anche come permuta 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.
 - 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 l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune.
3. In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal responsabile del Settore competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.
4. Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Dirigente responsabile, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determina.

ART. 30 - Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

1. Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione i beni e le apparecchiature stesse insieme con i beni inservibili, sono assegnati dal competente 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,
- h) Associazioni combattentistiche e d'arma.

2. 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.

3. Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante Determina del responsabile del competente settore.

SEZIONE V^

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 31 - Disposizioni finali e transitorie

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile e a quanto previsto dal Regolamento di contabilità e da quello per la Disciplina dei Contratti adottati dal Comune.
2. Il presente Regolamento dopo l'esecutività della deliberazione viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione.
3. Con il presente regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.