



Comune di Fiano Romano

(Provincia di Roma)

Regolamento per l'alienazione dei beni mobili e immobili comunali

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/09/2013

CAPO I – OGGETTO E FINALITA'

Art. 1 Principi generali

Il vigente Regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrative dei procedimenti di decisione e di controllo" nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" nonché dell'art. 58 del DL 112/2008 convertito in legge n. 133/2008 che prevede l'approvazione del piano delle alienazioni contestualmente all'approvazione del Bilancio di Previsione.

Il Comune di Fiano Romano provvede alle procedure di alienazione dei beni mobili e immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2 Ambiti di applicazione

Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni mobili e immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.

Le alienazioni degli alloggi del Comune di Fiano Romano, realizzati con i contributi regionali per l'edilizia abitativa, sono sottoposti ai vincoli specifici previsti dalle relative norme regionali.

L'alienazione dei beni immobili 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 in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

CAPO II – ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 3 Competenza in merito agli atti di alienazione del patrimonio immobiliare

I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale singolarmente o mediante l'approvazione di Piani di Alienazione.

La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:

- gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- l'individuazione sulle mappe del N.C.T.;
- la consistenza ed il valore catastale;
- il prezzo base determinato ai sensi dell'art. 6.

Le procedure di vendita dei beni, individuati dal Consiglio Comunale ai sensi del primo comma del presente articolo, sono definite con provvedimento del Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio nel rispetto delle norme previste nel vigente Regolamento.

Art. 4 Atti di alienazione dei beni immobili

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997 e dell'art. 4, commi 2, 3 e 15 della Legge n. 488/1999, i beni immobili disponibili ed i diritti reali di godimento del Comune di Fiano Romano sono alienabili in deroga alle norme di contabilità dello Stato.

Le procedure di alienazione dei beni immobili del Comune di Fiano Romano, meglio individuate agli articoli 8, 9 e seguenti del vigente Regolamento, sono le seguenti:

- asta pubblica;
- trattativa privata diretta.

La procedura di vendita è determinata dal Responsabile del procedimento in conformità alle norme del vigente Regolamento.

Ai sensi dell'art. 4, comma 3 della Legge n. 488/1999 il Comune di Fiano Romano in qualità di alienante, è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o ai diritti reali di godimento dei beni e alla regolarità urbanistica e fiscale, producendo apposita dichiarazione in cui il Funzionario preposto alla tenuta dei libri di inventario del patrimonio immobiliare attesta la titolarità del diritto e la regolarità urbanistica e fiscale.

Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini dell'art. 3 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, come stabilito dall'art. 4, comma 5, della Legge n. 488/1999.

Art. 5 Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale con propri provvedimenti, adottati ai sensi dell'articolo 3 del vigente Regolamento, su proposta del Funzionario responsabile ed 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 comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- 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 a 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 individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune.

Art. 6 Determinazione del valore dei beni immobili da alienare

Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa 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.

La perizia estimativa può essere effettuata da un tecnico del Comune o da un professionista esterno di fiducia, scelto dal Dirigente stesso anche in deroga alle norme sulla contabilità dello Stato ed in tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata.

I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.

Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

Art. 7 Prelazione volontaria

Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, il Comune di Fiano Romano riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.

E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

Art. 8 Asta pubblica

Esclusi i casi previsti dal successivo articolo 8, si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica.

Il Funzionario responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità del successivo art. 11, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione, nonché i termini e le modalità di presentazione delle offerte.

L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base. I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dall'assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso, rispetto al prezzo base determinato come indicato al

precedente articolo 6. In tal caso la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 20% del prezzo suddetto.

Il Funzionario responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione. Solo in caso di aggiudicazione in ribasso rispetto al prezzo base, prima della aggiudicazione procederà a sottoporre gli esiti della procedura alla Giunta Comunale, per l'approvazione.

In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.

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

Art. 9 Trattativa privata diretta

La trattativa privata diretta è ammessa quando:

- l'alienazione riguarda fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei proprietari dei fondi confinanti, il cui prezzo base sia inferiore a Euro 100.000,00 e la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
- l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 20.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita;
- a prescindere dalla consistenza del prezzo base è ammessa trattativa privata diretta qualora la cessione riguardi:
 - o immobili destinati a residenza o all'attività lavorativa dei locatari/affittuari/conduttori e/o occupanti, qualora siano offerti in vendita agli stessi, a condizione che questi dimostrino di essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione/affitto e di risiedere stabilmente nell'immobile o di utilizzarlo quale sede/oggetto della propria attività lavorativa;
 - o alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
 - o accertate circostanze eccezionali riconosciute nella deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art. 3 del vigente Regolamento;
 - o alienazioni a favore di Enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;
 - o alienazioni a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali;
 - o in caso di transazione.

Il Funzionario responsabile del procedimento procede alla vendita del bene mediante trattativa privata diretta ad un prezzo non minore di quello base, determinato come indicato all'articolo 6 del vigente Regolamento, con le modalità che ritiene più idonee.

Qualora non risulti possibile aggiudicare il bene mediante trattativa privata diretta si procederà all'esperimento delle procedure previste all'articolo 8 del vigente Regolamento.

Art. 10 Aggiudicazione e pagamento del prezzo

In caso di aggiudicazione mediante asta pubblica, di cui all'art. 8, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione 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. 11 Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

Nell'ipotesi di asta pubblica gli avvisi di vendita dei beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti modalità: affissione all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano locale e sul sito Internet del Comune;

Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 20 giorni prima di quello fissato per la gara.

Art. 12 Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento di aggiudicazione.

Art. 13 Stipulazione del contratto

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

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.

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.

In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 14 Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.

CAPO III – ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI

Art. 15 Beni Mobili Alienabili

Il presente articolo ed i seguenti si applicano 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. 16 Alienazione dei beni mobili inadeguati

Il responsabile del competente servizio, allorché parte dei beni assegnati diventino inadeguati o inservibili, con determinazione accerta lo stato di fatto, determina il valore residuo con adeguata motivazione e provvede all'alienazione dei beni inadeguati come segue:

- a) per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad € 5.000,00 sarà disposta l'alienazione con il sistema generale dell'asta pubblica, secondo le modalità previste per l'alienazione dei beni immobili descritte all'art. 8 e seguenti;
- b) per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad € 5.000,00 si potrà anche procedere all'alienazione mediante trattativa privata, secondo le modalità previste per l'alienazione dei beni immobili descritte all'art. 9 e seguenti.

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.

Dalle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del responsabile del servizio, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determinazione.

Art. 17 Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

I beni inservibili e i beni inadeguati di valore inferiore a € 5.000,00, in caso di esito negativo della procedura di alienazione di cui al precedente art. 16 lettera b), sono assegnati in proprietà a titolo gratuito, dal Responsabile del Servizio, a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, con priorità a quelle con sede nel territorio comunale, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

- a) istituzioni scolastiche pubbliche e private,
- b) associazioni di volontariato,
- c) enti morali,
- d) cooperative sociali operanti nel settore del volontariato,
- e) associazioni sportive dilettantistiche,
- f) associazioni culturali,
- g) associazioni politiche,
- h) associazioni combattenti 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.

Dalle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante determinazione da parte del responsabile del servizio.

CAPO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 18 Procedure di alienazione già avviate

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni mobili e immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.