



COMUNE DI LOANO
Provincia di Savona

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. M. 8 DEL 03/03/2003

REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI
DEL COMUNE

Sezione I

Articolo 1

Oggetto

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 15 maggio 1997, nr. 127., il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune di Loano, anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1980 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nonché le alienazioni dei beni mobili di proprietà comunale dichiarati fuori uso.
2. Le disposizioni di cui al presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di beni immobili di edilizia residenziale pubblica.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Articolo 2

Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
 - b. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a, b e c.
 - e. i beni mobili dichiarati fuori uso con provvedimento formale

Articolo 3

Programma di vendita

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 2, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, il Consiglio Comunale approva un programma di vendita, l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire, nonché con l'indicazione delle procedure di scelta del contraente, i tempi per l'alienazione e per il pagamento anche rateale.
2. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:
 - a. in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b. in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c. al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Articolo 4
Prezzo di vendita

1. Nel programma di vendita approvato dal Consiglio Comunale viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base dell'asta pubblica o della trattativa privata. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune o da commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati
2.
 - a. per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che risultano occupati, al valore medio di mercato al quale può essere applicato l'abbattimento stabilito nel medesimo programma di vendita;
 - b. per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che non risultano occupati e quelli ad uso non abitativo, al valore medio di mercato senza applicazione di alcun abbattimento.

Articolo 5
Garanzie

1. 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 e di diritti reali parziali a favore di terzi.
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.

Articolo 6
Caparra

1. Nel termine di venti giorni dalla data di esecutività della determinazione di cui al successivo articolo 7, comma 1, con la quale l'Amministrazione accetta la proposta contrattuale, il proponente versa, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita, che viene computata nel pagamento del prezzo stesso.

Articolo 7
Stipulazione del contratto

1. La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del Dirigente responsabile procedimento, indicante:
 - a. il fine che con il contratto si intende perseguire;

- b. l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
 - c. le modalità di scelta del contraente ammesse dal presente regolamento e le ragioni che ne sono alla base, salvo che non siano già esplicitate nel Programma;
2. Si applicano, in ogni caso, le procedure previste dalla normativa dell'Unione Europea recepita o comunque vigente nell'Ordinamento giuridico italiano.
 3. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
 4. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del D.Lgs n. 267/2000. In questo caso è tenuto a versare alla Civica Tesoreria gli importi imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di rogito di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.
 5. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessione e pertinenze.

Articolo 8

Alienazione di immobili non ricompresi nel piano di vendita

1. L'alienazione di beni o diritti su beni aventi uso non abitativo è consentita anche se gli immobili non siano compresi nel piano di vendita, ferma restando la competenza del Consiglio Comunale a disporla.

Articolo 9

Vendita o conferimento di immobili o di partecipazioni azionarie a Società per azioni costituite o partecipate dal Comune, ovvero ad Azienda Pubblica.

1. Salvo quanto previsto agli articoli 1,3 e 4, la Civica Amministrazione può alienare o conferire i beni immobili di cui al precedente articolo 2, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, al fine di una più proficua gestione, valorizzazione ovvero per la rivendita, a società a prevalente capitale pubblico locale, costituite o partecipate dal Comune , ovvero ad aziende pubbliche.
2. La vendita o il conferimento di cui al precedente comma 1 avviene in base ad uno specifico programma di alienazione che provvede ad individuare gli immobili da vendere o conferire, a determinare il prezzo di vendita o conferimento e a stabilire i diritti attribuiti ai conduttori.
3. Nel programma e nei contratti di esso attuativi sono disciplinati i rapporti intercorrenti tra Comune e Società o Azienda e sono stabiliti i criteri, anche con

riguardo al prezzo, cui devono attenersi la Società o l'Azienda nella rivendita dei beni acquistati dal Comune.

4. Nel programma di vendita può essere previsto l'obbligo in capo alla società di retrocedere ovvero permutare con il Comune gli immobili invenduti dopo l'esperimento delle procedure individuate nel programma alle condizioni preventivamente concordate con la Civica Amministrazione nel relativo contratto o da concordarsi successivamente.
5. La Civica Amministrazione può, con deliberazione del Consiglio Comunale, cedere azioni di società partecipate ai soggetti di cui al precedente comma 1, a titolo di aumento di capitale, al fine di facilitare il perseguimento gli obiettivi contenuti nel programma di cui al presente articolo.
6. Con il relativo contratto la Civica Amministrazione può riservarsi il diritto di votare nell'assemblea delle Società di cui ha ceduto le azioni.
7. Le disposizioni seguenti non si applicano al programma di vendita o conferimento effettuato a norma del presente articolo.

Articolo 10

Offerte

1. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
2. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di pari importo o in aumento rispetto al prezzo posto a base dell'asta ovvero della trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa.
3. Le offerte saranno valutate da una Commissione appositamente dal dirigente competente e composta da dipendenti comunali riunita in seduta pubblica.
4. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Dirigente responsabile.

Articolo 11

Individuazione degli immobili da alienare

1. Con il programma di vendita di cui al precedente articolo 3, il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare comprendenti, tra gli altri:
 - a. beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa
 - b. modeste porzioni di terreni confinanti con proprietà private al fine di consentire la più razionale determinazione dei confini;

- c. beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- d. beni non ubicati nel territorio comunale di Loano;
- e. unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Loano per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- f. aree sulle quali insistono costruzioni private regolarmente condonate, per le quali sia stata avanzata istanza di sanatoria edilizia;
- g. ogni altro bene immobile che la Civica Amministrazione abbia interesse a dismettere.

Articolo 12 **Asta pubblica**

1. Alla alienazione degli immobili di cui alla presente Sezione si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 25.05.1924, n. 827, sulla base del prezzo estimativo dei beni indicato dal programma di vendita,
2. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
3. In caso di parità di offerte si procede ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno fatto offerte uguali, nel qual caso si svolge seduta stante una licitazione privata tra gli stessi con aggiudicazione al miglior offerente. Nello stesso modo si procede nel caso in cui uno o più di coloro che hanno fatto offerta uguale non intendano partecipare alla licitazione.

Articolo 13 **Trattativa privata diretta**

1. La trattativa privata diretta è ammessa quando:
 - a. l'alienazione è a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
 - b. la cessione di un bene immobile è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la civica Amministrazione ritenga utile acquisire.
 - c. In tutti i casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 41 del R.D. 25.05.1924, n. 827
 - d. Nei casi di cui alle lettere a) e b), comma 1 dell'art. 11.

Articolo 14 **Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa**

1. La trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa è ammessa quando:
 - a. l'incanto è andato deserto;

- b. il valore del bene immobile ovvero del diritto reale su di esso costituito non supera Euro 10.329.14

Articolo 15 **Pubblicità**

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. In relazione al prezzo di vendita vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:
 - a. asta pubblica: inserzione di un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, inserimento nel sito Internet del comune di Loano, affissione all'albo pretorio
 - b. trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa per immobili il cui valore sia compreso tra Euro 51.645,69 ed Euro 10.329.14 inserzione di un quotidiano a diffusione locale, affissione all'albo pretorio, inserimento nel sito Internet del comune di Loano, affissioni pubbliche nel territorio comunale interessato
 - c. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita ovvero nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 8.

Sezione 2 – Alienazione dei beni mobili

Art. 16 **Alienazione beni mobili**

Per l'alienazione di beni mobili, e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale ai quali viene attribuito dal servizio competente un valore residuo si procede:

-
- a) se il valore del bene è di importo inferiore a EURO 516,46 mediante trattativa privata diretta .
- ;
- b) se il valore del bene è superiore ad EURO 516,46 ed inferiore a EURO 2.582,28 mediante gara informale previo avviso al pubblico
-
- c) se il valore del bene è superiore ad EURO 2.582,28 si procede mediante asta pubblica

Sezione 3 – Disposizioni finali

Articolo 20

Spese

1. Tutte le spese inerenti il trasferimento del bene ivi comprese il costo relativo al frazionamento dell'immobile e le spese di pubblicità sono a carico dell'acquirente.
2. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si fa rinvio alle norme contenute nel Regolamento della Contabilità Generale dello Stato oltre che, ove applicabili, a quelle del Codice Civile.

Art. 21

Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Articolo 22

Coordinamento

Le disposizioni del presente Regolamento, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni mobili, immobili e dei diritti immobiliari, sostituiscono quelle del vigente Regolamento sull'attività contrattuale qualora incompatibili.

<> <> <>