



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con Deliberazione C.C. n° 3 del 31/01/2017

Capo I Disposizioni generali

Articolo 1 - Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione e di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa.
2. Ai fini di cui al precedente comma, si considerano beni immobili patrimoniali disponibili:
 - a. i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi dell'art. 828, secondo comma, e dell'art. 824 del codice civile, che siano stati inseriti nel piano di cui al successivo art. 4;
 - b. i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali, mediante l'inserimento nel piano di cui al successivo art. 4, abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c. i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d. i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
 - e. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e successive modifiche.

Articolo 2 - Destinazione delle entrate

1. Fatte salve le deroghe previste dalla legge, le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

Capo II La programmazione delle attività

Articolo 3 - Principi

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
2. L'alienazione del patrimonio immobiliare avviene sulla base dell'attività di programmazione descritta ai successivi articoli.

Articolo 4 – Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, approvato dal Consiglio Comunale contestualmente al bilancio di previsione di cui è parte integrante, costituisce l'autorizzazione all'alienazione, nonché, con le modalità ed i limiti di cui all'art.58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modifiche e integrazioni, variante allo strumento urbanistico generale.
2. Nel piano di cui al comma 1 vengono individuati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, ivi compresi i reliquati stradali suscettibili di dismissione.
3. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
4. Il piano delle alienazioni può essere integrato o modificato dal consiglio comunale:



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

- a. in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - b. al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
5. Il piano delle alienazioni è pubblicato all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune di Arbus.

Articolo 5 - Individuazione degli immobili da inserire nel Piano

1. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il Consiglio Comunale individua:
 - a. i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare;
 - b. i beni da concedere o locare a terzi, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei beni stessi tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche;
 - c. i beni da concedere ad enti e associazioni senza scopo di lucro per finalità di interesse generale (culturale, sportivo, ricreativo, ecc.) che, a fronte dell'esenzione parziale o totale dal canone o corrispettivo di locazione e concessione, si impegnino ad eseguire, entro un periodo predeterminato, gli interventi di riqualificazione di cui alla precedente lett. b);
 - d. i beni da affidare in concessione a terzi
 - e. i beni da conferire a fondi di investimento immobiliare, ai sensi dell'art.4 e segg. del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n.410;
 - f. i beni suscettibili di valorizzazione a cui sono destinate le risorse ricavate dalle attività di cui alle lettere ;
2. per ogni bene inserito nel piano deve essere indicata la destinazione urbanistica attuale e futura del bene inserito nel piano.
3. I beni elencati alle lettere b), c), d) del precedente comma sono affidati in locazione e/o concessione a terzi conformemente alle procedure dettate dallo specifico regolamento o dalle vigenti normative di settore;
4. La posizione di un bene nello specifico elenco del piano indica anche una priorità nelle procedure di alienazione e valorizzazione e costituisce indirizzo all'ufficio patrimonio per l'avvio delle procedure amministrative;

Articolo 6 – Determinazione valore di vendita

1. Il valore di vendita degli immobili viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, su richiesta del servizio Patrimonio, prioritariamente dall'ufficio urbanistica o dall'Agenzia del Territorio per casi di comprovata complessità.
2. In sede di approvazione del bilancio consuntivo, il Consiglio Comunale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

Articolo 7 - Elementi per l'identificazione

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. Ai fini dell'esatta individuazione del bene è necessario acquisire a mezzo dell'ufficio urbanistica i seguenti elementi:
 - a. partita catastale;
 - b. foglio;
 - c. particella e subparticella;
 - d. categoria catastale;
 - e. classe;
 - f. consistenza;
 - g. superficie;
 - h. destinazione urbanistica;
 - i. confini;
 - j. estremi atto dell'atto di provenienza;

I dati sub j) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

Capo III Procedure di vendita

Articolo 8 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Prima di procedere all'alienazione dei beni inseriti nel piano di dismissioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e previa acquisizione del valore di vendita nei modi previsti al precedente art. 6, la Giunta Comunale con proprio atto identifica in maniera univoca l'immobile da valorizzare con le risorse derivanti da detta dismissione contestualmente verranno identificati gli interventi previsti su detto immobile;
2. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.
3. I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

Articolo 9 - Determinazione a contrarre

1. Il responsabile del procedimento, con apposito provvedimento, provvede a:
 - a. individuare il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel piano delle alienazioni all'articolo 4;
 - b. approvare il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 10;
 - c. definire le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto.
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa indicando i presupposti ed i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Articolo 10 - Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a. l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b. il prezzo a base d'asta;
 - c. le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - d. le modalità per la presentazione delle offerte ed il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e. i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - f. la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - g. l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - h. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. L'avviso di gara dovrà prevedere che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.
3. L'avviso di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a. le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - b. le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, come indicate nell'avviso d'asta e le spese notarili.

Articolo 11 - Esclusione dalla partecipazione alle gare

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - a. si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b. si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Articolo 12 - Pubblicità dei bandi di gara



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

1. Gli avvisi d'asta per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione.
2. Qualora il valore del bene da alienare sia superiore a 250.000 euro devono essere assicurate forme ulteriori di pubblicità tramite pubblicazione degli avvisi d'asta sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna.
3. Qualora il valore del bene da alienare sia superiore a 500.000 euro devono essere assicurate forme ulteriori di pubblicità tramite pubblicazione degli avvisi d'asta sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
4. Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità rispetto a quelle minime indicate nei precedenti commi, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse regionale o nazionale, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Articolo 13 - Espletamento dell'asta - Aggiudicazione

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione del responsabile di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
5. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Articolo 14 - Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione sul sito internet comunale.

Articolo 15 - Trattativa privata mediante gara ufficiosa

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a. nell'ipotesi di cui al precedente art. 14, secondo comma;
 - b. quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi Euro 150.000,00 (centocinquanta mila/00).
 - c. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
2. La trattativa può essere gestita:
 - a. da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al responsabile del procedimento;
 - b. in alternativa, dal responsabile del procedimento.
3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

- a. la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - b. una seconda eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Articolo 16 – Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a. qualora sia andata deserta la gara ufficiosa di cui al secondo comma dell'articolo 14;
 - b. qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
 - c. la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
 - d. qualora il valore dell'immobile non superi Euro 100.000,00 (centomila/00) ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata;
 - e. ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita.
2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte del responsabile del procedimento.

Articolo 17 – Tariffe

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
2. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:
 - a. ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
 - b. alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente art. 10.
3. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 5 del precedente art. 13.

Capo IV Disposizioni speciali

Articolo 18 - Cause di prelazione

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel piano di cui all'art. 4 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile.

Articolo 19 - Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a. l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

- b. l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.

Articolo 20 - Alienazione di fondi interclusi

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Internet dell'Amministrazione. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

Capo V

Disposizioni finali e transitorie

Articolo 21 - Abrogazione di norme

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le norme dei regolamenti comunali che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.

Articolo 22 - Entrata in vigore

2. Il presente regolamento entra in vigore all'atto dell'esecutività della deliberazione del consiglio comunale che lo approva.

Allegato:

Schema del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale da allegare alla delibera di approvazione del piano annuale.



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

Schema del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale

<i>Elenco beni immobili ed i diritti reali immobiliari Art. 5 comma 1 lett. a), b), c), d), e)</i>					
<i>N°</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Valore storico di inventario</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Rif. Art. 5 c. 1</i>

<i>Elenco beni da valorizzare Art. 5 comma 1 lett. f)</i>		
<i>N°</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Utilizzo</i>