



Comune di Vitorchiano

Copia Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO:	Esame ed approvazione Regolamento per la disciplina dell'alienazione dei beni immobili del Comune.
-----------------	--

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventotto** del mese di **marzo** alle ore **10:30** in Vitorchiano, nella Sala delle adunanze consiliari del Comune, si è riunito

Il Consiglio Comunale

Per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Alla convocazione **Prima** di oggi, partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, all'appello nominale risultano presenti seguenti consiglieri:

OLIVIERI NICOLA	P	SCORZOSO ALESSANDRA	P
BAGNATO GIUSEPPE	P	ARIETI GIAN PAOLO	P
BABBINI GIOVANNI	P	BAGLIONI MASSIMILIANO	P
CECALA ROSARIO	P	D'ORAZI RAFFAELE	P
CRETA ANNALISA	P	FABBRI SANTE	A
CRUCIANI FEDERICO	A	CIANCOLINI GEMINI	P
MARAGA MATTEO	P		

Presenti n. 11 Assenti n. 2

Assiste il SEGRETARIO GENERALE **VACCA ROBERTO**

Risultato legale il numero degli intervenuti, il PRESIDENTE **CRETA ANNALISA** assume la presidenza, e si procede all'esame del punto all'oggetto posto all'ordine del giorno.

La seduta è .



Il Consiglio Comunale

Si dà atto che si assenta dall'aula il consigliere Ciancolini Gemini ed il numero dei consiglieri presenti è ora di 10

Il Presidente introduce l'argomento posto al 9 ^punto dell'o.d.g. e cede la parola all'assessore Ragni il quale ne illustra al consesso i contenuti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che è intendimento di questo comune disciplinare in modo organico e puntuale attraverso apposito Regolamento la materia dell'alienazione dei beni immobili del patrimonio comunale tenuto conto di quanto disposto nel Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annualmente approvato con provvedimento del Consiglio comunale quale documento collegato al bilancio di previsione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n.112 convertito in legge 06.08.2008 n.133;

Visto il Regolamento di cui trattasi predisposto dal settore Tecnico dell'Ente, composto di 20 articoli e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Visto l'art. 42 comma 2 lett. l del D.lgs. n.267/2000 e s.m.i.;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il parere favorevole espresso sul deliberato dal Responsabile del settore interessato in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli n.10 contrari n--, astenuti n.--., resi per alzata di mano su n 10 consiglieri presenti e votanti verificati dal Presidente;

D E L I B E R A

Per i motivi esplicitati in premessa e che qui si intendono integralmente riportati

Di approvare il Regolamento per la disciplina dell'alienazione dei beni immobili comunali composto di 20 articoli che viene allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che il citato Regolamento sostituisce ad abroga ogni altro analogo regolamento adottato precedentemente in materia ed ogni altra disposizione con lo stesso incompatibile;

Di dare atto che il predetto Regolamento viene pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune unitamente alla deliberazione consiliare di approvazione nei termini di rito ed entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di esecutività del citato provvedimento in conformità a quanto stabilito dall'art. 65 comma 6 del vigente Statuto comunale.



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

ART. 1 - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio comunale, su proposta dell'Ufficio tecnico, individua i singoli immobili ricadenti nel territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili.

2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico e autorizzativo, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lett. L) del decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.

3. In particolare possono essere alienati i seguenti beni immobiliari facenti parte del patrimonio del Comune:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni approvato con deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs 22-1-2004, n. 42.

ART. 2 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, qualora non siano stati inseriti nel piano di cui all'art. 1, sono di competenza del Consiglio Comunale.

2. In presenza dell'atto consiliare di cui all'art. 1, la competenza spetta alla Giunta Comunale in ordine all'aggiornamento, ove necessario, del valore di stima.

3. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del responsabile Unico del Procedimento di cui all'art. 4.

ART. 3 - VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, preferibilmente a cura dell'ufficio del patrimonio, mediante perizia di stima.

Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico. L'Ufficio patrimonio può stabilire di avvalersi anche dell'Agenzia del Territorio.

2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 4 - RESPONSABILE UNICO DI PROCEDIMENTO

1. A norma del vigente Regolamento di Organizzazione degli Uffici e Servizi, Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile dell'area Tecnica.

2. Il responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano di cui al comma 1, quest'ultima incombenza dovrà essere effettuata in collaborazione con il Responsabile dell'Area Finanziaria.

ART. 5 - PROVENIENZA DEI BENI

1. L'inserimento del bene nell'elenco di cui al comma 1 art. 1, ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del CC, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

ART. 6 - PERMUTA

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi in una delibera consiliare, è possibile permutare a trattativa diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 3 comma 1, che ne attesti l'equivalenza di valore.

ART. 7 - FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 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) Procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa sigillata;
- b) Procedura negoziata per i seguenti casi:

- Procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;

Quando l'alienazione ha oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;

Motivi d'urgenza debitamente esplicitati;

Qualora, trattandosi di fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.

c) Diretta alienazione nei seguenti casi:

- Art. 128, comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006;

Quando l'alienazione sia disposta nei confronti di enti pubblici ovvero associazioni senza scopo di lucro se

l'acquisto dell'immobile da parte di questi ultimi sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;

Qualora il valore del bene non sia superiore a € 20.000,00.

ART. 8 - INDIZIONE

1. La gara viene indetta previa determinazione del responsabile Unico del procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la determina, tra l'altro, deve individuare il bene da alienare, approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare la spesa per la pubblicità del bando se occorre.

ART. 9 - PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.

2. I bandi vanno pubblicati per almeno 15 gg consecutivi:

a) All'albo pretorio comunale on line, nonché sul sito web del Comune, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 200.000,00;

b) Agli albi e sul sito previsti di cui al punto a) e per estratto su quotidiano a diffusione locale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore compreso tra € 201.000,00 e € 350.000,00;

c) Nei luoghi previsti al punto b) e per estratto su quotidiano a diffusione nazionale qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore a € 351.000,00.

ART. 10 - BANDO/LETTERA D'INVITO

1. Il bando di gara o la lettera di invito deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:

- I beni da vendere, la loro situazione e provenienza;

Il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;

I diritti e i pesi inerenti al fondo;

L'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo in cui si procede alla gara;

Gli uffici presso i quali sono visionabili e ritirabili in copia, gli atti di gara;

L'ammontare della cauzione, l'introito e lo svincolo della stessa;

Il metodo di gara;

L'indicazione che si darà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia in aumento rispetto al prezzo a base di gara;

Eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;

Per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;

In caso di Società, la composizione societaria e la rappresentanza legale;

La possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;

La data ultima e le modalità di presentazione dell'offerta;

Le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, e le modalità di imbustamento e sigillatura;

L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;

L'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;

L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/81;

Il periodo di decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;

Il responsabile unico di procedimento;

Il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i;



ART. 11 - URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti del presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni della urgenza.

ART. 12 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali e secondo le modalità ed i tempi specificati nel bando e/o nella lettera d'invito:
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico di procedimento, relativamente all'alienazione dei beni immobili il cui valore a base d'asta è di € 20.000,00, mentre per l'alienazione di beni immobili il cui valore a base d'asta supera il predetto importo da apposita Commissione giudicatrice nominata con provvedimento del Responsabile del settore Tecnico e composta dal medesimo Responsabile quale presidente e da due componenti scelti tra il personale dipendente dell'Ente di cui uno con funzioni anche di Ufficiale verbalizzante ;.

Art.13 - 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. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando o nella lettera d'invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, 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.
4. Il bando di gara potrà prevedere una offerta percentuale minima in aumento.

Art.14 - PROCEDURA NEGOZIATA

1. Nel caso di procedura negoziata le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta.
2. Le buste vengono aperte pubblicamente.
3. I termini per la presentazione delle offerte nelle procedure negoziate non possono essere inferiori ai 10 giorni.
4. Nel caso di procedura negoziata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

Art.15 - VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale anche in forma sintetica, redatto dal Responsabile del procedimento o dalla Commissione giudicatrice di cui al precedente comma 3 dell'art. 12 che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale che non tiene luogo di contratto viene trasmesso unitamente agli atti di gara al RUP/ Responsabile del settore Tecnico il quale, previa effettuazione della verifica d'ufficio del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara, procede con propria determinazione all'aggiudicazione definitiva del bene a favore del predetto.
Il passaggio di proprietà del bene avviene, con la stipulazione del successivo atto di vendita a rogito di notaio o del segretario comunale dell'Ente.
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.16 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto a rogito di notaio scelto dalla controparte o a rogito del segretario comunale soggetto a registrazione e trascrizione con spese contrattuali a carico dell'aggiudicatario.
2. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 17 - 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 e 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. 18 - PREZZO

1. L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dal RUP/Responsabile di Area tecnica per la stipulazione del



contratto. E' consentita la rateizzazione dell'importo di aggiudicazione, per un periodo non superiore a 1 (uno) anno, pena la revoca della medesima aggiudicazione. In caso di rateizzazione, dovrà essere prestata idonea garanzia fidejussoria.

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

ART. 19 - GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio On-line del Comune.

2. L'avviso di gara o procedura negoziata esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 20 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento pubblicato sull'albo pretorio on-line e sul sito web del Comune, entrerà in vigore trascorsi 15 giorni dalla di esecutività della deliberazione di approvazione come previsto dal vigente statuto comunale

IL CONSIGLIERE ANZIANO	IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to OLIVIERI NICOLA	F.to CRETA ANNALISA	F.to VACCA ROBERTO



PARERE TECNICO

Visto, si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarita' Tecnica, ai sensi dell'art. 49 T.U. 18.8.01 n. 267

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to MADDALONI MONICA

PARERE CONTABILE

Visto, si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarita' contabile, ai sensi dell'art. 49 T.U. 18.8.01 n. 267

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
F.to FOSCI DOMENICO

PUBBLICAZIONE

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo comunale il 11-06-2015 n. 340 per quindici giorni consecutivi. (art. 124 c. 1 D.Lgs. 267/00)

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to VACCA ROBERTO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 22-06-2015 e che durante il periodo della pubblicazione non sono pervenuti reclami e/o opposizioni.

- ☐ Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 c. 3 D.Lgs. 267/00)
☐ _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to VACCA ROBERTO

Copia conforme all'originale

Vitorchiano, 11-06-2015

IL FUNZIONARIO INCARICATO