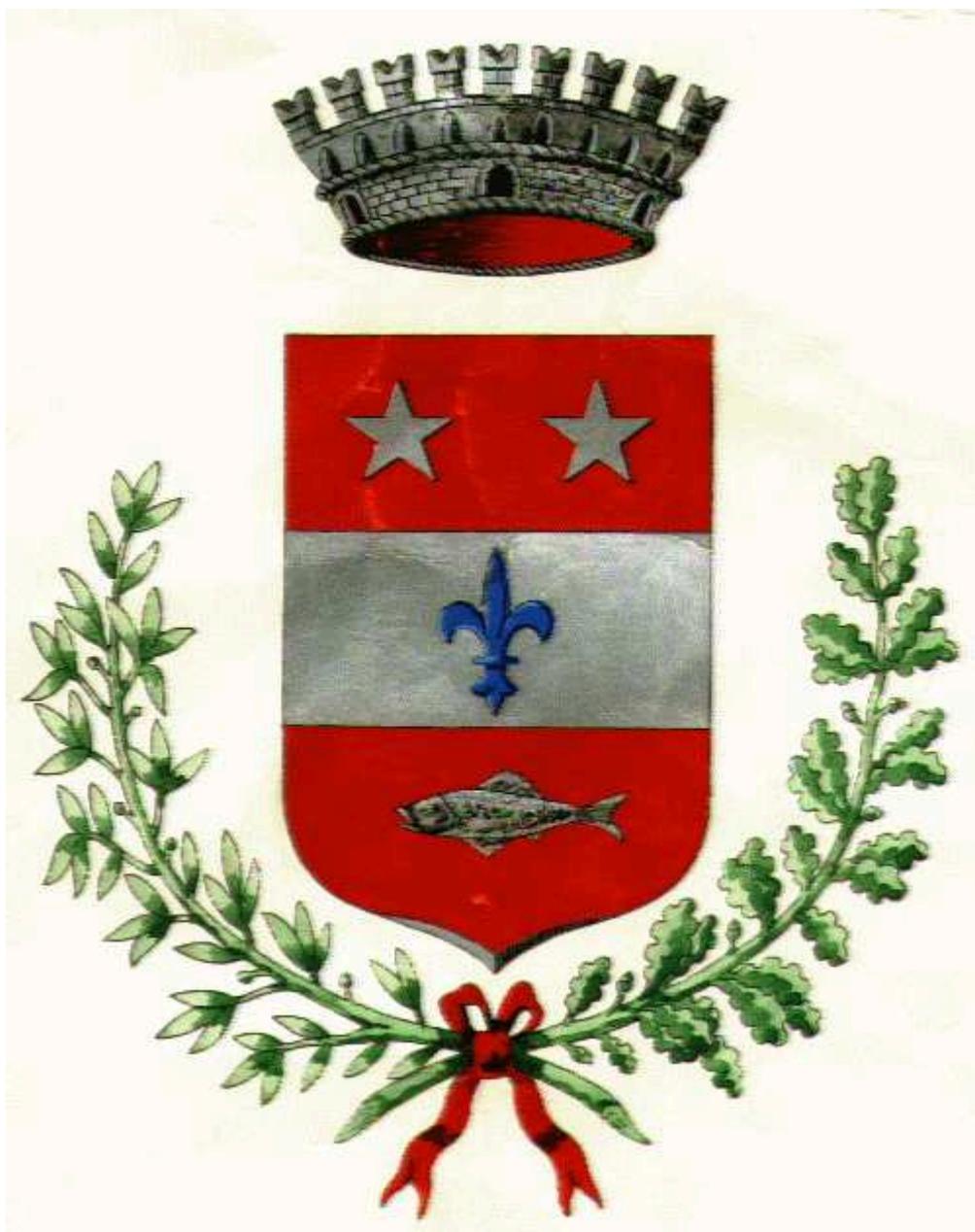


COMUNE DI BUSSERO
Città Metropolitana di Milano



REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 23/10/2015

Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale

INDICE

ART.1.....	4
OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	4
ART.2.....	4
TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI.....	4
ART.3.....	5
BENI IMMOBILI ALIENABILI.....	5
ART.4.....	5
CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE.....	5
ART.5.....	5
INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	5
ART.6.....	6
MODALITA' DI ADEMPIMENTO.....	6
ART.7.....	6
BENI VINCOLATI.....	6
ART.8.....	6
VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.....	6
ART.9.....	7
PROCEDURE DI VENDITA.....	7
ART.10.....	7
ASTA PUBBLICA.....	7
ART.11.....	8
PROCEDURA NEGOZIATA.....	8
ART.12.....	8
TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA.....	8
ART.13.....	8
DILAZIONE DI PAGAMENTO.....	8
ART.14.....	9
BENI MOBILI DA ALIENARE.....	9

ART.15.....	9
PROCEDURA DI VENDITA DI BENI MOBILI.....	9
ART.16.....	10
ENTRATA IN VIGORE.....	10
ART.17.....	10
ABROGAZIONE.....	10

ART.1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell' Art.12 della Legge 127/97, del D.L. 310/90 convertito dalla Legge 403/90 modificato dall'Art.7 del D.L. 8/93, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare di proprietà del Comune di Bussero, in deroga alle norme di cui alla Legge 783/1908 e successive modificazioni ed integrazioni ed al R.D. n° 454/1909 nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.
3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento l'utilizzo degli impianti sportivi.

ART.2

TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Il Comune di Bussero è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili, in base alla vigente normativa, nel seguente modo:

- a) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE** non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato; su tali beni il Comune può stipulare contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
I beni da alienare e il loro rispettivo valore sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale, sulla base di una stima di massima effettuata dal Servizio Patrimonio, dal Settore Tecnico o da un professionista incaricato.
- b) **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE** destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli Artt.822 e seguenti del C.C. Tali beni sono concessi in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso. Normalmente l'utilizzazione degli stessi, finché permane la loro destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare con concessione amministrativa.
- c) **BENI DEL DEMANIO COMUNALE** destinati per loro natura, o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune, proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire idonee forme di garanzia per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del Decreto Legislativo n.77/1995 e successive integrazioni e modificazioni.

Ciascun bene immobiliare, appartenente ad una delle categorie di cui alle lettere a) e b) sopra descritte, può con specifico provvedimento essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.

ART.3
BENI IMMOBILI ALIENABILI

I beni da alienare ed il loro rispettivo valore possono essere indicati nel DUP Documento Unico di Programmazione, nel bilancio preventivo annuale e pluriennale per il valore di realizzo corrispondente a specifica stima già effettuata o nel caso di carenza di uno di questi presupposti devono essere indicati in apposita delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Sono alienabili:

- I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
- I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto provvedimento di sdemanializzazione.

ART.4
CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

I beni da porre in vendita sono individuati fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali e sulle base dei seguenti criteri:

- Beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- Beni richiedenti interventi di manutenzione onerosi;
- Beni non ubicati nel territorio comunale o facenti parte di immobili di proprietà esclusiva del Comune di Bussero per i quali non permane l'interesse al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- Aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà.

ART.5
INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo e prima della predisposizione del bando, con apposita perizia estimativa redatta, dal Settore tecnico, dal Servizio del Patrimonio o da un professionista appositamente incaricato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene e da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - Gli obiettivi 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 interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale/regionale/locale (ciò anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare).
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte in aumento.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

Art.6

MODALITA' DI ADEMPIMENTO

1. L'adempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo, definita nel bando di alienazione immobiliare, cui è tenuto l'aggiudicatario ai sensi dell'Art. 1197 del Codice Civile e seguenti, è assolto normalmente in contanti secondo le modalità definite dal bando di gara.
Potrà essere assolto altresì, attraverso l'esecuzione di Lavori Pubblici ai sensi e per gli effetti del Codice e dei Contratti Pubblici, D.Lgs n. 163/2006 e successive modificazioni.
2. La Giunta con apposito atto deliberativo, può prevedere che il corrispettivo dell'appalto dei Lavori Pubblici sia rappresentato dal trasferimento all'appaltatore della proprietà di beni immobili, ben definiti, che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico; nel quale caso la procedura di gara verrà espletata dal Settore Lavori Pubblici.
3. Nel bando di gara, di cui alla fattispecie del Comma 2, è inserito il valore peritato dell'immobile. Nel caso in cui, il prezzo aggiudicato sia inferiore all'importo a base d'asta, l'aggiudicatario corrisponderà in contanti la quota differenziale. Il diritto di proprietà dell'immobile comunale verrà trasferito esclusivamente a lavori completati certificati da apposito collaudo.
4. In deroga al comma precedente, nella fattispecie di cui al Comma 2, per ragioni di opportunità, la Giunta Comunale può adottare un bando di gara, nel quale sia previsto il passaggio del diritto di proprietà dell'immobile alienato all'atto del rogito notarile, garantito per l'intera controprestazione dovuta da apposita fideiussione rilasciata da un istituto bancario, assicurativo o finanziario.

ART.7

BENI VINCOLATI

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo della stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

ART.8

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 e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART.9
PROCEDURA DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) Asta pubblica
 - b) Procedura negoziata
 - c) Trattativa privata diretta

ART.10
ASTA PUBBLICA

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzati sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e/o locale, le pubblicazioni sulla Gazzetta ufficiale della Unione Europea, sul bollettino ufficiale della Regione, sul sito internet comunale e all'Albo pretorio del Comune.
4. La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale entro il termine fissato nell'avviso d'asta.
6. Per partecipare alla gara deve essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 per cento del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria.
7. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
8. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del settore competente.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
10. L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più conveniente per l'amministrazione comunale; in caso di parità si procederà ad estrazione a sorte.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, allegato ad apposita determinazione dirigenziale.
12. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
13. La somma prodotta dal concorrente sarà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria qualora il concorrente aggiudicatario si rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART.11
PROCEDURA NEGOZIATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata, in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e il ridotto valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi € 100.000,00.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante lettera d'invito o affissione di manifesti nell'intero territorio comunale e comunque all'Albo Pretorio del Comune.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ART.12
TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. È ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, in casi eccezionali, ai sensi dell'Art.41, Comma 6, del Regio Decreto 23 maggio 1924 n°827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti e comunque per un valore di stima non superiore ad € 25.000,00.
2. La trattativa privata diretta è, inoltre, ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta. In tale ipotesi, il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20 per cento.
3. Il prezzo di vendita, oltre alle spese d'istruzione, quantificate per ogni singolo procedimento, sono indicate nella determina dirigenziale di attuazione del bando di gara.

ART.13
DILAZIONI DI PAGAMENTO

1. Salvo quanto previsto all'Art.6, il prezzo d'acquisto può essere corrisposto:
 - In contanti alla stipula del rogito

ovvero

 - Alle scadenze temporali stabilite in sede di adozione del bando di gara, con apposito provvedimento amministrativo.
2. Il pagamento delle quote successive alla stipula del contratto dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria.

ART.14
BENI MOBILI DA ALIENARE

1. Non sono più utilizzabili i beni mobili che per logorio dovuto all'uso o per rotture e guasti non più riparabili o di non conveniente riparazione non si ritengano più idonei a soddisfare le esigenze per cui furono acquistati.
2. Lo stato di fuori uso, obsolescenza o la non convenienza a mantenere i beni mobili ancora in uso deve essere dichiarata dagli agenti consegnatari dei beni, come individuati dal regolamento per la gestione dell'inventario. Per i beni rotti e non più riparabili o la cui riparazione non risulti conveniente rispetto al valore e alla funzione del bene stesso, gli agenti consegnatari dei beni provvederanno alla loro dismissione conferendoli in discarica, con l'obbligo di comunicare al Servizio Economato la modifica dello stato per l'aggiornamento dell'inventario.
3. I beni non più utilizzabili o che per qualsiasi ragione non si ritenga di dover conservare, ma ancora funzionanti, sono posti in vendita sulla base dei prezzi di mercato indicati dall'agente consegnatario del bene, secondo le procedure di gara previste all'Art.9 e Art.15 del presente Regolamento.

ART.15
PROCEDURA DI VENDITA DI BENI MOBILI

1. A cura del Servizio Economato si procederà alla vendita dei beni mobili come le modalità di cui al precedente Art.9.
2. Per i beni il cui valore di stima è inferiore ad € 1.500,00 si procede a trattativa privata diretta.
3. Qualora le operazioni di vendita abbiano esito negativo e non si ritenga di ripeterle una seconda volta, i beni invenduti vengono scaricati dall'inventario sulla scorta dei verbali di gara ed avviati alla discarica pubblica.
4. Per i beni di cui al Comma precedente, gli stessi possono essere assegnati a titolo gratuito a Enti assistenziali, associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, con priorità a quelle con sede nel territorio comunale, che ne abbiano fatto richiesta, secondo la seguente priorità:
 - a) Istituzioni scolastiche pubbliche e private;
 - b) Associazioni di volontariato;
 - c) Enti morali;
 - d) Cooperative sociali;
 - e) Associazioni sportive dilettantistiche;
 - f) Associazioni culturali;
 - g) Croce Rossa italiana.
5. 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.

ART.16
ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento, che sostituisce quello approvato con deliberazione consigliere n. 60 del 30/11/2004, sarà pubblicato per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio ai sensi dell'Art.124 D.L.gs. 267/2000 ed entrerà in vigore dopo tale pubblicazione, come previsto dall'art. 16 dello Statuto Comunale.

ART.17
ABROGAZIONE

Sono tacitamente abrogate tutte le disposizioni vigenti nell'ordinamento comunale in contrasto con il presente articolato.

Il presente Regolamento è stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 39 del 23/10/2015

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il testo coordinato del presente regolamento viene pubblicato all'albo pretorio dal giorno **30/10/2015** al giorno **14/11/2015**

Bussero, lì 30/10/2015

IL MESSO COMUNALE
Giorgio Turconi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Vista la suestesa attestazione si certifica che il testo coordinato del presente regolamento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 30/10/2015 al giorno 14/11/2015.

Bussero, lì 19/11/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Angelo Salvatore Spasari

ESTREMI DI ESECUTIVITA' ED ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento è entrato in vigore dal 15/11/2015, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto Comunale, essendo trascorsi 15 gg. dalla sua pubblicazione.

Il regolamento è inserito nella raccolta dei Regolamenti del Comune al n. 76

Bussero, lì 19/11/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Angelo Salvatore Spasari