

CC 11 del 21 marzo 2006

**DISCIPLINA INTERNA PER LA ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
E MOBILIARE REGISTRATO
DEL COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO**



**CAPO I
INDIVIDUAZIONE E STIMA BENI**

**ART. 1
PROGRAMMA DI ALIENAZIONE**

1. Il presente disciplinare regola le alienazioni del patrimonio immobiliare nel rispetto della vigente disciplina regolamentare e normativa e ferme restando l'applicazione delle norme sulla contabilità generale degli enti locali, e i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Attraverso questo disciplinare si intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Crocetta del Montello - utilizzando criteri che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente disciplinare si applicano le norme di legge e regolamentari vigenti
4. Il Consiglio Comunale stabilisce di volta in volta l'alienazione dei beni immobili e mobili registrati comunali, sulla base di una apposita perizia di stima predisposta tenuto conto dei correnti valori di mercato del bene da mettere in vendita.
5. Il responsabile del servizio Patrimonio o il soggetto individuato all'uopo dal Peg o dai regolamenti interni ha il compito di esaurire le procedure previste nel presente disciplinare per le domande pervenute all'Amministrazione Comunale.
6. Nei limiti del possibile, il Responsabile delle alienazioni dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili e mobili registrati da alienare.

**ART. 2
STIMA DEI BENI**

1. In tutti i casi in cui si rende possibile utilizzare le strutture e il personale interno dell'Amministrazione Comunale il prezzo di stima dovrà essere stabilito da perizia d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità. Negli altri casi le perizie possono essere affidate all'Ufficio Tecnico Erariale o a professionisti esterni all'Ente di provata fiducia.

2. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi preferibilmente ad unico stimatore.
3. Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di speciale documentazione tecnica necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso.
4. Detta documentazione è comunque da allegarsi in originale alla perizia consegnata alla Amministrazione.
5. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art.4 c.1°.
6. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di due anni e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

CAPO II PROCEDURE DI ALIENAZIONE

ART. 3 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita dei beni immobili e mobili registrati avviene mediante asta pubblica, gara informale o trattativa privata secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 4 DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica anche a mezzo raccomandata a.r. agli occupanti 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 30

giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

5. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento contenente la prova della presentazione della cauzione pari all'1% del prezzo e comunque non superiore a €1549.40. 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.
6. Al fine di assicurare il miglior esito alle operazioni di vendita, Il Comune ha facoltà, in casi particolari di evidente razionalità, opportunità e convenienza reciproca, di proporre agli interessati l'acquisto di beni diversi da quello in loro attuale utilizzo.
7. Ove l'interessato sia consenziente, tutti i diritti da esso acquisiti sul bene in utilizzo sono trasferiti, ai fini dell'applicazione del presente disciplinare, sul nuovo bene propostogli in alienazione.

ART. 5 FONDI INTERCLUSI E RELIQUATI STRADALI

1. Si può procedere alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, o reliquari stradali la cui utilità, quali beni a se 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, nei modi stabili dall'articolo precedente.

ART. 6 GARA INFORMALE

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile e del mobile registrato da vendere viene stimato per un importo non superiore a €103291,38 e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione o caratteristiche, risulti ristretto ad una cerchia limitata di persone.
2. In caso di gara informale per l'alienazione dell'immobile viene data informazione del procedimento a tutti i confinanti con il bene interessato. Ogni gara informale viene pubblicizzata mediante avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio ed alle bacheche del Comune per un periodo di 15 giorni consecutivi cui 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. per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute negli articoli 9 e seguenti.

ART. 7
ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art.1, comma 6, viene data la massima pubblicità tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Gli avvisi d'asta, di cui al successivo art. 8, sono pubblicati all'Albo Pretorio e alle bacheche comunali per un periodo di 15 giorni consecutivi.
4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga o superi la somma di € 258228.45, gli avvisi devono essere pubblicati, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, in un quotidiano di tiratura provinciale.
5. Qualora ritenuto opportuno dalla Amministrazione Comunale, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara o loro estratti, anche su bollettini immobiliari, su riviste specializzate, su quotidiani o su altri mezzi utili allo scopo.

ART. 8
AVVISO D'ASTA

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
 - b) il bene oggetto d'asta;
 - c) il prezzo posto a base di gara;
 - d) il costo presunto delle spese sostenute e sostenibili dall'Ente per la pubblicità della procedura;
 - e) il costo presunto delle spese tecniche sostenute e sostenibili dall'Ente per l'intero procedimento;
 - f) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
 - g) gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
 - h) il responsabile del procedimento.

ART. 9
PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1. L'asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo.
2. La offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, redatta in carta legale o resa tale, dovrà pervenire nei termini specificati nell'avviso di gara.

ART. 10
ESPERIMENTO DI GARA

1. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.

2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, 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. L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria comunale, entro 10 giorni dalla gara, di una cauzione pari al 5% del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio trascorso il termine di cui sopra si può procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.
5. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

ART. 11 STIPULAZIONE DELL'ATTO

1. La stipulazione dell'atto deve avvenire entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto stesso faranno capo all'aggiudicatario.
2. Sono ugualmente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle tecniche e di pubblicità. Dette spese, esplicitamente rendicontate nella nota di invito al rogito, non potranno essere superiori al 10% di quelle presunte indicate nell'avviso d'asta.
3. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
4. In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite.

ART. 12 PROROGA DEI TERMINI

1. Il termine di sei mesi, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

ART. 13 REVOCA

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale la cauzione versata.

ART. 14
RIPETIZIONE DELL'ASTA

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta o di trattativa privata dia esito negativo, potrà ripetersi la procedura di vendita mediante asta pubblica. In tal caso la Giunta Comunale le fornirà le opportune direttive per la fissazione del prezzo da porsi a base della gara.

CAPO III

ART. 15
CONTROVERSIE PENDENTI

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente, fra l'Amministrazione Comunale e lo stesso occupante, la definizione di essa avviene nel modo che segue:
 - **CONTROVERSIA DI NATURA GIURIDICA (sul titolo):**
la notifica da parte dell'Amministrazione Comunale e l'accettazione del prezzo con versamento dell'anticipo da parte dell'acquirente sono da intendersi quale implicita composizione definitiva della controversia, con desistenza immediata ed abbandono di ogni azione ulteriore, ed accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute;
 - **CONTROVERSIA DI NATURA FINANZIARIA (sulla determinazione del tipo e del valore del canone):**
l'Amministrazione Comunale convoca formalmente l'interessato, entro 30 gg. dal ricevimento del suo anticipo, ad una conciliazione e transazione sull'oggetto della controversia.
In caso di esito negativo la risoluzione della controversia è automaticamente demandata ad un arbitro unico preventivamente individuato, fra avvocati civilisti o magistrati in pensione, d'intesa fra Amministrazione Comunale e un sindacato degli inquilini scelto tra quelli maggiormente rappresentativi. In caso di mancata intesa la nomina è demandata al Presidente del Tribunale di Treviso. La decisione dell'arbitro, oltreché definire in modo inappellabile la controversia, individua la parte o le parti cui accollare le spese di arbitrato.
L'accettazione in via esclusiva della procedura di cui al presente articolo è condizione pregiudiziale per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti in contenzioso con l'Amministrazione Comunale.

ART. 16
OFFERTE IN OPZIONE

1. Ove siano presentate offerte da parte di enti locali, nel cui territorio insiste il bene, ovvero di altri enti pubblici, nonché da associazioni senza fini di lucro, purché antecedenti alla scadenza del termine fissato nell'avviso, i beni possono venire esclusi dalla offerta al pubblico.
2. Nel caso in cui l'acquisto da parte dell'ente locale sia motivato da particolari ragioni di interesse pubblico, il Comune può riconoscere uno sconto sul prezzo di stima fino al 30% del valore.

ART. 17

ALIENAZIONE DI BENI OCCUPATI DA TERZI

1. E' autorizzata la alienazione delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art.938 C.C. a favore dei soggetti che li hanno occupati anteriormente alla data del 1 gennaio 1999.
2. Il corrispettivo della alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima, determinato ai sensi dell'art. 2. salvo il risarcimento dei danni ai sensi di legge
3. L'offerta e l'accettazione sono disciplinate ai sensi dei precedenti articoli; in caso di mancata accettazione l'amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

ART. 18

CANCELLAZIONE DALL'INVENTARIO

1. I beni immobili e mobili registrati vengono cancellati d'ufficio dal relativo inventario del patrimonio comunale alla data di sottoscrizione del contratto di alienazione.

ART. 19

ENTRATA IN VIGORE

1. Pur non avendo natura regolamentare in senso stretto , il presente disciplinare verrà pubblicato all'albo per essere reso noto ai cittadini e ripubblicato per quindici giorni .

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

Al fine di assicurare un adeguato coordinamento delle diverse normative da applicare in materia di alienazione di beni immobili del Comune , di assicurare lo snellimento delle procedure in relazione alle caratteristiche dei beni , di individuare le situazioni che richiedono forme più rigorose di indagine preliminare si è ritenuto opportuno disciplinare la materia attraverso l'approvazione di una serie di indirizzi applicativi ;

Per semplicità si è conferito a tali indirizzi un indice numerico analogo a quello utilizzato per i regolamenti , ciò che dovrebbe consentire in sede applicativa di disporre di una raccolta degli adempimenti necessari a giungere rapidamente e con gli approfondimenti resi opportuni dalla dimensione dei fondi da cadere , alla definizione finale delle procedure ;

In 19 punti si riassumono in tal modo gli indirizzi necessari cui dovrà essere informata l'attività amministrativa di competenza della Giunta o degli uffici comunali

Visto l'allegato contenente gli atti di indirizzo che da ora in poi disciplineranno procedure atti e adempimenti

Visto il parere di competenza

DELIBERA

1)APPROVARE gli indirizzi necessari per la cessione a terzi di beni immobili o beni mobili registrati del Comune di Crocetta del Montello (allegato a) dando atto che esso si compone di 19 articoli che costituiscono pertanto la disciplina che la Giunta e gli uffici saranno chiamati ad applicare in materia