



COMUNE DI SERINA
PROVINCIA DI BERGAMO

V.le Papa Giovanni XXIII, 1 - 24017 SERINA - cod.fisc.00342670163 Email comune@serina-bg.it

***REGOLAMENTO
DEGLI ATTI DI
DISPOSIZIONE DEL
PATRIMONIO
COMUNALE***

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE
C.C. n. 9 del 20.02.2009**

COMUNE DI SERINA

Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO DEGLI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Art.1 Finalità ed oggetto

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà normativa riconosciuta agli enti locali territoriali, il Comune di Serina intende disciplinare gli atti dispositivi del patrimonio comunale, così come previsto dall'art. 12 comma 2 della legge 127/1997.
2. Con le disposizioni che seguono il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo della semplificazione, dell'accelerazione dei tempi e dello snellimento dei procedimenti.
3. Il Presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti.

Art.2 Beni alienabili

Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Serina, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario secondo le disposizioni del Codice Civile;
- 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 del demanio comunale per i quali intervenga o sia intervenuto contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere a) e b).

Art. 3 Piano delle Alienazioni

1. Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio e di semplificare le procedure di dismissione, per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo il Consiglio Comunale approva un Piano Annuale delle Alienazioni, predisposto dalla Giunta secondo le indicazioni di cui al comma 1, art.58 D.l.112/08 convertito in legge 133/2008, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42, comma 2 del D.Lgs.267/00 e documento di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare nell'esercizio di riferimento.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale per ogni singolo immobile e non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.
4. Nel Piano sono indicati

- i beni immobili e le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
5. Il Piano è approvato annualmente come allegato al bilancio di previsione e, laddove approvato successivamente, deve essere coordinato, in sede di variazione, con la programmazione economico-finanziaria di esercizio.
 6. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato nel corso dell'esercizio finanziario in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni di urgenza e necessità.

Art.4

Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con propria deliberazione motivata, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.
2. Qualsiasi vendita, che non sia ricompresa nell'atto fondamentale del Consiglio di cui all'art 3, deve essere deliberata, ai sensi delle vigenti leggi, dal Consiglio Comunale.

Art.5

Valutazione del bene e prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa a cura dell' Ufficio Tecnico o di esperto abilitato, incaricato dall'Amministrazione.
2. La perizia viene redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per immobili di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative adeguate alla natura del bene da valutare.
3. Al fine della stima di beni di particolare rilevanza l'Ente può stabilire di avvalersi dell'Agenzia del Territorio od altro organismo territorialmente competente, se disponibile.
4. Il valore del bene stimato costituisce il prezzo di riferimento per le procedure di aggiudicazione da svolgersi conformemente agli articoli che seguono.
5. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche utilizzati per la determinazione del valore dell'immobile;
 - b) la quantificazione e la consistenza delle opere di straordinaria manutenzione realizzate e dei miglioramenti eventualmente apportati all'immobile;
 - c) l'esistenza di diritti, pesi e/o altro che ne diminuiscano in modo sensibile il valore;
 - d) il grado di appetibilità del bene ed il potenziale interesse del mercato all'acquisizione dell'immobile, in relazione alla sua ubicazione, alla riconducibilità ad un mercato ristretto e/o ad un ambito esclusivamente locale (frontisti, confinanti) ed alle caratteristiche del territorio.

Art. 6

Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione è il responsabile dell'Area tecnica.
2. Il suddetto responsabile, all'esito delle procedure di dismissione di cui sopra, provvede alla vendita e ad ogni atto conseguente e successivo, curando l'intero procedimento e intervenendo nella stipula del contratto, secondo le norme che seguono.

Art.7
Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

1. L'ente garantisce i diritti di prelazione previsti dalla legge e, con riferimento al demanio stradale, il diritto di prelazione da parte dei frontisti.
2. E' previsto altresì un diritto di prelazione a favore di enti pubblici, società con prevalente capitale pubblico, fondazioni, associazioni ed organizzazioni senza scopo di lucro, quando l'acquisto sia finalizzato all'utilizzo dell'immobile per lo svolgimento di attività rivolte a soddisfare esigenze di pubblica utilità.
3. Salvi i casi di assegnazione diretta di cui all'art.11, l'esistenza dei diritti di prelazione deve essere indicata negli avvisi e bandi d'asta e negli inviti a procedura negoziata. Dopo l'espletamento della procedura di vendita nelle forme e con i limiti del presente Regolamento il Comune ha l'obbligo di dare precedenza, a parità di condizioni ed offerta, al titolare del diritto di prelazione. A tal fine notifica all'interessato apposita comunicazione, con l'indicazione del prezzo richiesto e l'invito ad esercitare la prelazione nel termine di trenta giorni.

Art.8
Procedure di scelta del contraente

La scelta del contraente avviene nei seguenti modi:

1. procedura aperta mediante asta pubblica;
2. procedura negoziata;
3. assegnazione diretta;

Art. 9
Procedura aperta mediante asta pubblica

1. E' adottata la procedura dell'asta pubblica quando il valore stimato del bene ai sensi dell'art.5 del presente Regolamento è pari o superiore ad euro 100.000,00.
2. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:
 - a) beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) prezzo estimativo a base di gara ed i termini di pagamento;
 - c) oneri aggiuntivi al prezzo estimativo, quali i costi di frazionamento se trattasi di terreni e le spese di pubblicità del bando;
 - d) diritti ed i pesi inerenti al fondo;
 - e) anno, giorno, mese ed ora in cui si procederà alle gare;
 - f) ufficio presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - g) indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
 - h) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico-finanziaria degli offerenti;
 - i) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle Imprese;
 - j) possesso di tutti i requisiti previsti dagli artt.38 ss. del D.Lg.163/06 e relativi ai soggetti legittimati alla stipulazione di contratti pubblici con l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione
 - k) indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l) modalità di presentazione dell'offerta;
 - m) periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

3. Il bando di gara deve essere pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore ai 30 giorni, sul sito web del Comune di Serina e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale.
4. La procedura di gara è disciplinata dal bando con il criterio del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata.
5. L'aggiudicazione è disposta a favore dell'offerta più alta. In caso di offerte uguali si procede a richiedere offerte migliorative ai partecipanti assumendo a base l'importo offerto dagli stessi. Nel caso di nuova parità si procederà con l'estrazione a sorte.
6. I diritti di prelazione sono garantiti nelle forme dell'art.7.
7. Le offerte devono contenere una garanzia, sotto forma di cauzione, mediante versamento in contanti presso la Tesoreria, o mediante fideiussione rilasciata da istituti bancari o compagnie assicurative, nella misura del 10% del valore posto a base di gara. La suddetta cauzione viene svincolata dopo la sottoscrizione del contratto.

Art.10 Procedura negoziata

1. E' adottata la procedura negoziata nei seguenti casi:
 - a) quando il valore del bene stimato secondo l'art.5 del presente Regolamento sia pari od inferiore agli euro 100.000,00 e pari o superiore agli euro 10.000,00;
 - b) quando la procedura aperta, regolarmente esperita mediante asta pubblica, è andata deserta.
2. L'invito per la presentazione delle offerte è inoltrato ad almeno a cinque soggetti, persone fisiche o giuridiche, idonee.
3. Le condizioni di presentazione dell'offerta e della procedura sono indicate nella lettera di invito secondo le indicazioni già elencate nell'articolo che precede.
4. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata.
5. L'aggiudicazione è disposta a favore dell'offerta più alta. In caso di offerte uguali si procede a richiedere offerte migliorative ai partecipanti assumendo a base l'importo offerto dagli stessi. Nel caso di nuova parità si procederà con l'estrazione a sorte.
6. I diritti di prelazione sono garantiti nelle forme dell'art.7.
7. Le offerte devono contenere una garanzia, sotto forma di cauzione, mediante versamento in contanti presso la Tesoreria, o mediante fideiussione rilasciata da istituti bancari o compagnie assicurative, nella misura del 10% del valore posto a base di gara. La suddetta cauzione viene svincolata dopo la sottoscrizione del contratto.

Art.11 Assegnazione diretta

1. Si procede all'assegnazione diretta del bene esclusivamente per le seguenti ipotesi:
 - a) immobili (ad es. piccole porzioni di terreno) il cui valore stimato secondo l'art.5 del presente Regolamento sia stato fissato in misura inferiore ad euro 10.000,00;
 - b) immobili per i quali siano state esperite due procedure negoziate, entrambe andate deserte;
 - c) fondi interclusi e/o parzialmente interclusi ed aree ad esse assimilabili le cui utilità e valore, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, limitazioni d'uso ecc) tecnicamente dimostrabili siano fortemente ridotte, rivestendo invece esclusivo interesse per uno o più soggetti determinati. Per importi superiori agli euro 10.000,00 il Comune valuterà, laddove siano individuabili più soggetti interessati, confinanti con l'immobile, l'esperimento di una procedura negoziata;

- d) immobili costituiti da sentieri, vecchie mulattiere e simili, costituenti reliquato stradale, di fatto già inglobate da frontisti, a favore di proprietario richiedente unico frontista dei fondi latitanti, confinante per intero con l'immobile che si assegna. Nel caso di più proprietari frontisti nel senso sopra indicato si procede a procedura negoziata previa gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento tra i frontisti stessi, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dal Comune; laddove l'immobile abbia un valore superiore agli euro 100.000,00 il Comune procederà con asta pubblica e applicazione dell'art.7 del Regolamento.
 - e) fabbricati o porzione di essi occupati con regolare contratto di locazione da Enti pubblici, Istituti e/o Associazioni con finalità pubblica e senza scopo di lucro;
 - f) atti di permuta con enti e/o privati giustificati da speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, transazioni e/o regolazioni di controversie;
2. Nel caso di assegnazione diretta ai sensi del presente articolo l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con il richiedente /acquirente ad un prezzo non inferiore a quello base stimato dal Comune.
 3. Le alienazioni suddette, ricomprese nella deliberazione consiliare di programmazione conformemente all'art.3 o altrimenti deliberate dal Consiglio, dovranno essere preventivamente deliberate dalla Giunta Comunale.
 4. L'assegnazione diretta, nel caso della lettera f) dovrà essere accompagnata, oltre che da stime effettuate ai sensi dell'art.5 del presente Regolamento, anche da una specifica relazione tecnica che attesti la convenienza economica dell'operazione, assumendo eventualmente, nel caso di transazioni e/o controversie, specifici pareri dai legali incaricati.

Art.12

Alienazione beni mobili

1. Per l'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale e previo accertamento tecnico ed ai quali sia attribuito un valore residuo pari o superiore agli euro 5.000,00 si procede con le forme dell'asta pubblica.
2. Per beni di valore inferiore agli euro 5.000,00 si applica la procedura negoziata nelle forme previste dall'art.10.
3. Se il valore del bene è di importo inferiore agli euro 500,00 si procede all'invito ad Enti ed associazioni di volontariato formalmente costituite. In tale ipotesi il bene viene assegnato gratuitamente alla prima associazione che risponde positivamente all'invito. In caso contrario si osservano le forme della procedura negoziata.
4. Ogni possibile onere di trasporto e/o ripristino di parti del bene sono a carico dell'Ente o Associazione che richiede la donazione.

Art. 13

Commissioni di gara

1. La commissione per le procedure aperte e per quelle negoziate è composta dal Responsabile dell'area tecnica, con funzioni di presidente, da un funzionario dell'area Ragioneria e Patrimonio, dal Segretario Comunale e da un dipendente di ruolo con funzioni di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di due componenti, la commissione viene nominata dal Presidente con propria determinazione scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel comma precedente.

3. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
4. Il verbale non tiene luogo di contratto ad eccezione che per i beni mobili. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto con la stipulazione del successivo contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
5. 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.14 Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
2. Di norma il contratto viene rogato dal Segretario Comunale.
3. La cessione di beni mobili dichiarati fuori uso ad Enti, associazioni o privati vengono di norma conclusi mediante scrittura privata.

Art.15 Altre forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è di norma effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e precisamente:
 - locazione art. 1571 e segg. del Codice Civile;
 - affitto art. 1615 e segg. del Codice Civile;
 - comodato ex art. 1803 e segg. del Codice Civile.
2. La concessione in uso a terzi di beni facenti parte del patrimonio indisponibile o demaniale del Comune è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
3. Il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere obbligatoriamente: l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione, la durata, gli obblighi del concessionario relativi all'utilizzo, casi di scioglimento per inadempimento e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.
4. Resta salva l'applicazione delle discipline specifiche e di settore in riferimento a particolari tipi di concessione e la disciplina prevista in materia di canone per l'occupazione di aree e suolo pubblico.

Art.16 Determinazione dei corrispettivi degli atti di concessione in uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio tecnico comunale o altro organo tecnico equipollente, che si atterrà ai seguenti elementi di valutazione:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;

- b) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dall' Amministrazione Comunale;
2. Potrà essere disposto un abbattimento del canone da corrispondere al Comune nel caso di impegno dell'utilizzatore all'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

Art.17
Criteri di riduzione del canone

1. Per gli immobili concessi in uso per attività nel campo del volontariato e a cooperative sociali il canone può essere ridotto conformemente alle indicazioni espresse dai responsabili di area tecnica.
2. In ogni caso saranno a carico dei conduttori le spese per l'ordinaria gestione.

Art.18
Rinvio

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme vigenti in materia.

Art.19
Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore al momento della conseguita esecutività della delibera di adozione.

Il presente Regolamento è stato approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 20.02.2009, pubblicata all'Albo pretorio dal 27.02.2009 al 14.03.2009.

Addì, 02.03.2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Criscuoli dr.ssa Maria Grazia

La deliberazione consiliare n. 9 del 20.02.2009 è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n.267 in data 10.03.2009, è stata pubblicato all'Albo Pretorio dal 11.03.2009 al 26.03.2009 e pertanto è divenuto esecutivo ed entrato in vigore dal 27.03.2009.

Addì, 30.03.2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Criscuoli dr.ssa Maria Grazia