ALL. DELIBERA ee

N. 6 DEL 29.1.16

COMUNE DI SOVICILLE

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI E PER L'ALIENAZIONE DI BENI MOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SOVICILLE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Sovicille n. 6 del 29.1.2016

INDICE GENERALE

SEZIONE I – OGGETTO
Art. 1: Oggetto e Disposizioni generali
SEZIONE II – ALIENAZIONE BENI IMMOBILI
Art. 2: Beni immobili alienabili
Art. 3: Programma di alienazione ed acquisizione di beni immobili
Art. 4: Prezzo di vendita
Art. 5: Procedure di vendita
Art. 6: Asta Pubblica
Art. 7: Asta Pubblica - Offerte
Art. 8: Asta Pubblica - Mancata partecipazione
Art. 9: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione
Art. 10: Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa
Art. 11: Trattativa Privata Diretta
Art. 12: Permuta
Art. 13: Pubblicità
Art. 14: Prelazione
Art. 15: Determinazione di Vendita
Art. 16: Alienazione di unità abitative destinate ad edilizia residenziale ed occupate da aventi titolo
Art. 17: Beni immobili acquisiti tramite espropriazione
Art. 18: Trasferimento beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici
Art. 19: Beni Patrimoniale e Società Partecipate
SEZIONE III – ACQUISIZIONE BENI IMMOBILI
Art. 20: Acquisizione immobili
SEZIONE IV - ALIENAZIONE BENI MOBILI
Art. 21: Beni Mobili Alienabili
Art. 22: Alienazione dei beni mobili inadeguati
Art. 23: Donazione, rottamazione, distruzione dei beni
SEZIONE V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
Art. 24: Disposizioni finali e transitorie

SEZIONE I
OGGETTO
ART. 1: Oggetto e Disposizioni generali

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127 del 15 maggio 1997, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Sovicille in deroga alle

norme di cui alla Legge n.783 del 24/12/1908 e successive modificazioni, al Regolamento approvato con R.D. n.454 del 17/06/1909 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, con lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita dei beni.
2. Il presente Regolamento disciplina inoltre le acquisizioni dei beni immobili e le alienazioni dei beni mobili, di cui all'art. 20.
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 dell'ente.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.
5. Per quanto attiene invece le locazioni, le concessioni, gli affitti e i comodati gratuiti di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità comunale, ad Enti o terzi, si demanda alla Giunta Comunale la scelta delle medesime, mediante propria deliberazione, con la sola esclusione di quelle di durata superiore ad anni 9 (nove), la cui approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale.
6. Restano salve le modalità di concessione di beni immobili disposte da altri Regolamenti o atti fondamentali approvati dal Consiglio Comunale.

ART. 2: Beni immobili alienabili
1. Sono alienabili:
a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare 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 sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano di Alienazione di cui al successivo art.3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributi pubblici a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
5. Gli immobili e/o i complessi immobiliari di esclusiva proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi della Legge n.1089/39, del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 e del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 06/02/2004 s.m. e i., sono alienabili alle condizioni poste in essere dalla Direzione Regionale competente del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali".

ART. 3: Programma di alienazione ed acquisizione di beni immobili
1. Per l'alienazione e l'acquisizione degli immobili e dei diritti reali immobiliari,di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva il **Programma Triennale delle alienazioni e delle acquisizioni**, predisposto dalla Giunta, su proposta del Servizio Patrimonio, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle operazioni immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Programma Triennale sono indicati:
• i beni immobili che si prevede di alienare;
• i beni immobili che si prevede di acquisire;
• la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti);

• il valore attribuito ai singoli beni nell' "Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o un'indicazione di massima del valore di mercato di ciascuno di essi;
• diritti reali che si intende alienare o acquisire con le caratteristiche di cui sopra.
3. Il Programma, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera b) ed l) del D. Lgs. 18/08/2000 n.267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
4. Il Programma può essere modificato o integrato con atti specifici dell'organo consiliare, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
5. Qualora la Giunta Comunale non ravvisi l'opportunità di procedere ad alcuna alienazione e/o acquisizione di beni immobili nel successivo triennio, formalizzerà tale intendimento con proprio provvedimento motivato.

ART. 4: Prezzo di vendita

1. I beni e/o i diritti reali da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.
2. Tale perizia sarà redatta a cura del Settore comunale competente in materia o da professionisti esterni appositamente incaricati i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta, ovvero dall' Agenzia del Territorio di Siena.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale, locale o particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita;
c) in caso di immobile soggetto a locazione dovranno essere specificati i due valori di stima a seconda della disponibilità o meno del bene.
4. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
5. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima; decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato, solamente per l'anno successivo, dal competente ufficio comunale in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente, salvo che non si siano verificati sensibili scostamenti nel mercato immobiliare: in tale ultimo caso, e comunque decorsi due anni, la perizia di stima, ancorché aggiornata come sopra descritto, cesserà di avere valore.
6. Saranno poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene: tali spese verranno inserite all'interno delle spese contrattuali.

ART. 5: Procedure di vendita

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
a) asta pubblica (vedi i seguenti artt. 6, 7, 8, 9);
b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (vedi il seguente art.10);
c) trattativa privata diretta (vedi il seguente art.11);
d) permuta (vedi il seguente art.12).

ART.6: Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n.827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.4.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

ART. 7: Asta Pubblica – Offerte

1. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso; potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, solo se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 5% del prezzo a base d'asta.
2. La gara può essere effettuata anche con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa; in tal caso la valutazione delle offerte, oltre al prezzo proposto, tiene conto di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare sul bene posto in vendita. L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che verrà stipulato fra le parti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire con le modalità ed entro il termine fissato dal bando di gara.
4. Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo, scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 5% del valore posto a base della gara.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara; in caso di Offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al precedente comma 2, il progetto-tecnico viene valutato in seduta riservata.
La fase di verifica dell'integrità dei plichi e della documentazione amministrativa, ai fini dell'ammissione alla gara, nonché l'esame dell'offerta economica e la relativa apertura sono effettuate in seduta pubblica.
6. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più vantaggiosa in base alla modalità di gara.
7. Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta ed esse siano le migliori, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario; ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, si procederà con apposita lettera a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa, da presentare entro il termine assegnato. Nel caso i due o più concorrenti siano presenti e non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.
8. Nel caso di vendita di unità abitative ed a parità di offerta, è prescelto l'offerente che abbia formulato l'offerta per l'acquisto di prima casa da destinare ad effettiva abitazione, che deve avvenire entro 90 giorni dall'assegnazione e per un periodo non inferiore a 5 anni. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara. Al momento della stipula dovrà sottoscrivere idoneo atto d'obbligo per l'impegno relativo ai cinque anni successivi, pena l'incameramento della fidejussione, pari al 20% del valore dell'atto della stipula, e la segnalazione agli organi competenti per la revoca dei benefici fiscali.
9. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto con le modalità stabilite dal bando di gara.
10. Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene. Resta inteso che sarà applicato l'interesse legale.
11. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell' Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
12. Sono ammesse offerte per procura; le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
13. Sono ammesse offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art.1401 e ss. del codice

civile, solo se previsto espressamente nel bando/avviso di gara; in tale caso l'offerente deve dichiarare la riserva di nominare la persona per conto della quale formula offerta. Se risulta aggiudicatario, può dichiarare la persona in sede di gara medesima oppure far pervenire, entro il termine di 3 giorni dalla data della gara, la nomina mediante scrittura privata autenticata, con eventuale accettazione della nomina resa nella stessa forma. La persona nominata, se presente alla gara, deve accettare con dichiarazione sottoscritta seduta stante; se non presente o se nominata successivamente alla gara stessa, dovrà far pervenire l'accettazione, mediante scrittura privata autenticata, entro i medesimi 3 giorni. Qualora l'offerente non renda la suddetta dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti oppure dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrattare o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

ART. 8: Asta Pubblica - Mancata partecipazione

1. Qualora la prima asta pubblica vada deserta la Giunta Comunale ha facoltà di disporre una successiva gara riducendo il prezzo posto a base d'asta fino ad un massimo del 10%.

2. Nel caso in cui, nei sessanta giorni successivi all'espletamento della seconda asta andata deserta, dovesse pervenire una richiesta si procede ai sensi dell'Art. 11; nel caso dovessero pervenire più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto deserto.

ART. 9: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione è determinata in misura pari al 5% del valore posto a base della gara e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

4. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

5. Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula del contratto o di non procedere alla stessa.

6. L'ufficio patrimonio provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART. 10: Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore massimo di €.50.000,00 (cinquantamila/00), che, a titolo esemplificativo:

- rivestano interesse per pochi soggetti predeterminati;
- rivestano interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile;
- rivestano interesse di natura circoscritta a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.);
- costituiscano beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, ecc.).

2. L'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 4, posto a base delle offerte da presentare.

4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art.13.

5. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.9.

6. La Commissione di gara,costituita dal Presidente, Responsabile del Servizio Patrimonio, e da due membri dallo stesso nominati, procederà in seduta riservata o pubblica, in ragione del criterio di aggiudicazione individuato, all'apertura delle buste contenenti le offerte; delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del dipendente del Servizio Contratti che funge da Segretario.
7. Per le condizioni e modalità di gara e l' aggiudicazione si fa rinvio a quanto previsto all'art.7, in quanto applicabile.

ART. 11: Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
a) Alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici sia locali che nazionali o O.N.L.U.S. con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
b) Alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
c) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
d) Alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
e) Alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti dimostrate ragioni (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
f) In caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art.8, se c'è un solo soggetto interessato.
g) in caso di alienazione di unità abitative destinate ad edilizia residenziale ed occupate da aventi titolo di cui al successivo art. 16;
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art.4.
3. Nei casi previsti dalle lettere d) e) ed f) il valore determinato in base all'art. 4 viene maggiorato del 10% a titolo di rimborso delle spese istruttorie.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
5. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art.9.

ART. 12: Permuta

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Programma delle Alienazioni ed Acquisizioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri, il valore di stima e il valore di permuta.
3. La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

ART. 13: Pubblicità

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
a) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore

all'importo di ***€. 450.000,00*** tramite :
- pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune,
- pubblica affissione del medesimo,
- pubblicazione per estratto su almeno due dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella Regione o nella Provincia,
- pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale
- comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali;

b) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra l'importo di ***€.200.000,00*** ed ***€. 449.999,99*** tramite :
- pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune,
- mediante pubblica affissione del medesimo,
- pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella Regione o nella Provincia,
- comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali;

c) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra l'importo di ***€.20.000,00*** ed ***€.199.999,99*** tramite :
- pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune,
- mediante pubblica affissione del **medesimo,**
- comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali;

d) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore all'importo di ***€. 20.000,00*** tramite :
- pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Interne del Comune
- comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali.

3. Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune e deve esserne data comunicazione attraverso i servizi comunali.

4. In ogni caso la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune deve avvenire almeno 15 giorni prima di quello fissato per la gara.

5. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art.15.

6. L'informazione relativa a tutte le procedure di alienazione deve essere trasmessa al Consiglio di Zona competente per territorio.

7. Ai fini di assicurare la massima informazione, qualora l'Amministrazione intenda vendere un immobile a trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento, deve darne avviso mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune mediante apposita comunicazione contenente i dati identificativi dell'immobile, il prezzo di stima ed ogni altra informazione ritenuta utile. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a trenta giorni precedenti la data di assunzione dell'atto di vendita.

ART. 14: Prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

2. Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara. Le forme e i tempi di comunicazione della vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione saranno individuate nel bando di gara nel rispetto dell'art. 38 L. 392/78.

3. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio stabilito nel bando/avviso di gara, che deve contenere ogni informazione utile per l'interessato, il quale, pertanto, non può proporre modificazioni ne integrazioni.

4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

5. Nel caso di alienazione di unità residenziali, o immobili destinati ad attività lavorative o sociali, a parità di offerte si riconosce il diritto di prelazione dell'eventuale occupante avente titolo dell'immobile.

ART. 15: Determinazione di Vendita

1. Il Responsabile del Servizio Patrimonio, avvia la procedura di gara con determinazione a contrattare che stabilisce le modalità di scelta del contraente ed impegna la spesa per le pubblicazioni, dando atto degli eventuali oneri sostenuti per la stima e l'aggiornamento catastale.

ART. 16: Alienazione di unità abitative destinate ad edilizia residenziale ed occupate da aventi titolo

1. Le alienazioni riguardanti gli immobili di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata (E.R.P.S.) devono avvenire in accordo con la Regione Toscana e con priorità assoluta a favore di coloro che sono legittimi assegnatari ai sensi del D.P.R. n. 1035/72 e della Legge Regionale n.24/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. E' facoltà del Comune, per iniziativa propria attraverso la predisposizione del Programma delle Alienazioni, ovvero su formale richiesta da parte dei conduttori, di procedere alla vendita delle restanti unità immobiliari comunali destinate alla residenza, riconoscendo in prima istanza un diritto di preferenza ai loro conduttori.
3. La trattativa verrà espletata sulla base di un valore non inferiore a quello di mercato, determinato ai sensi del precedente art.4.
4. In caso di morosità del conduttore interessato all'acquisto, detta morosità dovrà risultare estinta al momento della dichiarazione formale di interesse all'acquisto.
5. Nel caso in cui il conduttore non intenda acquistare l'unità immobiliare al prezzo stimato, il Comune potrà proporgli un'altra sistemazione abitativa in base alla disponibilità di alloggi comunali.
6. Qualora non si raggiunga un accordo con il conduttore sul suo trasferimento, la Giunta Comunale potrà decidere di procedere ugualmente all'alienazione dell'unità immobiliare occupata dal conduttore, nelle forme di cui agli articoli 6, 10 e 11 del presente Regolamento, per un prezzo eventualmente ridotto rispetto a quello stimato, ovvero escludere l'unità immobiliare dal Programma delle Alienazioni.

ART. 17: Beni immobili acquisiti tramite esproprio

1. I beni immobili acquisiti per la realizzazione di opere di edilizia residenziale pubblica o per insediamenti produttivi, in conformità ai Piani Urbanistici di cui alla Legge n.167/62 e s.m.e i., o ad altri strumenti urbanistici previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, sono ceduti in proprietà o in diritto di superficie a soggetti terzi in base alla specifica normativa in materia.
2. Le unità immobiliari destinate alla residenza, ad attività lavorative, a magazzini, laboratori ecc. che il Comune dovesse acquisire mediante procedura espropriativa per realizzare interventi di pubblica utilità, che debbono in seguito essere abbattute o adibite a diversa destinazione, sono sottoposte alle norme di acquisizione previste dal Testo Unico sulle Espropriazioni del 06/06/2001 n.327 e gli occupanti vengono espressamente esclusi dal godimento delle norme di salvaguardia indicate nel presente Regolamento.
3. I terreni facenti parte di più vaste aree acquisite dal Comune attraverso la procedura di esproprio per realizzare opere di pubblica utilità che non vengano poi realizzate o cominciate entro il termine di dieci anni decorrente dal Decreto di Esproprio, possono essere restituiti al proprietario di origine che ne faccia richiesta, dietro il pagamento di una somma a titolo di indennità a norma del citato Testo Unico sulle Espropriazioni.
4. I terreni espropriati, di cui solo in parte sia stata utilizzata la superficie per la realizzazione dell'opera di pubblica utilità prevista, possono essere per la parte inutilizzata richiesti in restituzione da parte delle proprietà di origine; rientrando tali retrocessioni nei disposti del Testo Unico sulle Espropriazioni, restano escluse dalle procedure di alienazione indicate nel presente Regolamento.

ART. 18: Trasferimento beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento all'appaltatore di lavori pubblici di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure di affidamento indicate dall'art. 53 co.6 e segg. del D.lgs 12/04/2006 n. 163.

2. L'operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici; in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.

ART.19: Beni Patrimoniale e Partecipate

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle rispettive convenzioni e degli specifici contratti di servizio, può procedere al conferimento di propri beni o all'acquisizione di nuovi beni patrimoniali per il tramite delle proprie Società partecipate, secondo le modalità previste nei suindicati atti.

SEZIONE II
ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI

ART. 20: Acquisizione immobili

1. Qualora il Comune intenda procedere all'acquisto di beni immobili da terzi od Enti vari, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in merito alla facoltà di acquisto di beni immobili da parte dei Comuni, il Consiglio Comunale nell'ambito del Programma di cui all'art. 3 fornirà al Responsabile del Settore competente gli indirizzi programmatici circa le caratteristiche dei beni da acquisire e darà mandato al medesimo di avviare le ricerche di mercato. Rientra all'interno di tali indirizzi programmatici anche la pianificazione dei servizi al fine di fornire indirizzi complessivi anche a seguito delle acquisizioni previste nei piani urbanistici approvati.
2. Di norma è data facoltà all'Amministrazione di procedere all'acquisto di beni immobili a trattativa privata, previo eventuale avviso pubblico.
3. La proposta di vendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.
4. Qualora il bene da acquisire riguardi unità immobiliari destinate ad abitazioni, commercio, attività produttive o sociali, ecc. il proprietario dell'immobile dovrà obbligatoriamente produrre in originale prima dell'atto di vendita, pena la nullità del medesimo senza alcun onere a carico dell'Amministrazione, la seguente documentazione: certificato di abitabilità/agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti, attestazioni di rispondenza alle norme nazionali e locali che regolano l'edificazione e l'uso dell'immobile prescelto e accatastamento del bene rispondente alle condizioni dell'immobile al momento della vendita. Qualora, per la vetustà dell'immobile e per peculiari caratteristiche strutturali dello stesso, tale documentazione non sia disponibile, il proprietario dell'immobile deve produrre tutto ciò sia reperibile al fine di agevolare gli atti conseguenti.
5. Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.
6. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso il Comune, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.
7. Il venditore è tenuto a prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.
8. Le acquisizioni previste nel programma debbono essere sempre autorizzate dalla Giunta Comunale prima della stipula del rogito notarile.
9. Le proposte di vendita sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento con il quale si accetta definitivamente il bene.
10. L'Amministrazione può partecipare ad aste pubbliche per l'acquisto di beni immobili; spetta al Consiglio Comunale autorizzare la partecipazione e alla Giunta Comunale determinare l'importo massimo dell'offerta.
11. Il Responsabile del Servizio Patrimonio provvederà ad espletare la procedura di partecipazione all'asta, sulla base del prezzo fissato nella determinazione a contrarre assunta dal Responsabile

responsabile del Servizio Patrimonio, in cui dovranno essere quantificate e impegnate tutte le spese relative e conseguenti (garanzie, cauzioni e quant'altro).
12. I relativi atti saranno perfezionati all'Albo Pretorio solo successivamente alla partecipazione.
13. Restano salve le procedure disciplinate dalla legge in riferimento ad acquisizioni di immobili per accordo bonario o quali abusi ai sensi della L. 47/85.

SEZIONE III
ALIENAZIONE BENI MOBILI

ART. 21: Beni Mobili Alienabili

1. La presente sezione si applica a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature,apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati .
2. Si intendono beni *inadeguati* tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.
3. Vengo considerati beni *inservibili* tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.
4. Per le apparecchiature ed attrezzature informatiche si applicano inoltre le specifiche disposizioni in ordine alla vetustà e alle modalità di cessione.

ART. 22: Alienazione dei beni mobili inadeguati

1. I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Responsabile del Servizio economato.
2. Di norma una volta nel corso dell'anno il Servizio economato provvede all'alienazione dei beni inadeguati, previa stima da parte dell' ufficio che ha provveduto all'acquisto del bene ceduto, come segue:

a) L'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad ***€.25.000,00*** sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica; della vendita viene data notizia secondo le modalità previste dal precedente art.14, lettera c).
b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia compreso tra ***€. 24.999,99*** ed ***€.5.000,00*** si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo a darne comunicazione con avviso all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e attraverso i competenti Servizi comunali con specifici strumenti informativi.
c) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad ***€ 5.000,00*** si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo ad informare i possibili acquirenti dei beni e dandone comunicazione attraverso i Servizi comunali.

3. Nel caso sia prevista la permuta, anche parziale, il concorrente dovrà indicare nell' offerta sia il prezzo in rialzo offerto per i beni in cessione, sia il miglior prezzo offerto per i beni chesi intende acquisire in permuta, che devono essere indicati nel bando/avviso di gara con relativo importo a base d'asta.
4. In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Responsabile del Settore competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.
5. In caso di asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si applicano l'art. 7 commi 12, 13 e 14 e l'art. 10 commi 6 e 7; in caso di trattativa privata diretta provvederà all'aggiudicazione il Responsabile dell'economato mediante propria Determinazione.

ART. 23: Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

1. Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione i beni e le apparecchiature stesse insieme con i beni inservibili, sono assegnati dal Responsabile in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

a) Istituzioni scolastiche pubbliche e private, con priorità alle scuole dell'obbligo,
b) Associazioni di volontariato,
c) Enti morali,
d) Cooperative sociali operanti nel territorio,

e) Associazioni sportive dilettantistiche,
f) Associazioni culturali,
g) Associazioni politiche,
h) Associazioni combattentistiche e d'arma.
2. 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.
3. Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante Determinazione da parte del Responsabile.
4. Almeno una volta ogni anno, prima della rottamazione, verrà data adeguata informazione di tali beni, mediante pubblicazione per sunto del genere e della consistenza degli stessi, nel sito Internet del Comune.

SEZIONE IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 24: Disposizioni finali e transitorie

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile, al R.D. n. 827/1924 e a quanto previsto dal Regolamento di contabilità e da quello per la Disciplina dei Contratti, adottati dal Comune di Sovicille.
2. Il presente Regolamento viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale contestualmente alla deliberazione di approvazione per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione.
3. Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.