



Delibera **N. 15**

COMUNE DI CESSALTO

PROVINCIA DI TREVISO

ORIGINALE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

SESSIONE - SEDUTA - PRIMA CONVOCAZIONE

Numero **15** del **15-06-20**

Oggetto: REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETA' COMUNAL E PER LE LOCAZIONI ATTIVE - APPROVAZIONE
--

L'anno **duemilaventi** il giorno **quindici** del mese di **giugno** alle ore **19:00**, nella sala delle adunanze, per determinazione del Sindaco, si è riunito, a porte chiuse, il Consiglio Comunale convocato nei modi di legge.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

FRANZIN LUCIANO	A	HEISSL VALTER	P
DE FAVERI MARZIA	P	BASSANESE SANDRO	P
GABBANA FABIO	P	CODELLO DAVIDE	A
LAZZARI GIAN MARIA	A	CROSATO EMANUELE	P
CORVEZZO DAVID	P	SEGATO FLAVIO	P
DI DONATO PASQUALE	P	FRANZIN LEILA	P
FAGANELLO VIDALI TERZIANA	A		

ne risultano presenti n. **9** e assenti n. **4**.

Assume la presidenza il Sig. HEISSL VALTER in qualità di VICE SINDACO assistito dal Segretario Comunale Dott.ssa VIVIANI ANTONELLA.

Il Presidente, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Immediatamente eseguibile	N
---------------------------	---

Il Vicesindaco: si tratta del nuovo Regolamento Comunale di cui avete già preso visione e chiede se ci sono domande. Poiché non ci sono intervenuti il Vicesindaco mette la proposta di approvazione del Regolamento in votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'art. 12, comma 2, della legge n. 127/1997 e smei. "Bassanini bis" stabilisce che "I Comuni e le Province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato";

Dato atto che:

- lo scopo della norma sopra citata è di consentire agli Enti Locali di derogare alla disciplina statale con proprio regolamento attraverso il richiamo ai principi dell'ordinamento giuridico e contabile e dei criteri di trasparenza e pubblicità;
- il Comune di Cessalto non è attualmente in possesso di un regolamento nella materia de qua;

Considerato che una corretta politica di valorizzazione del patrimonio rientri fra gli obiettivi del Comune di Cessalto e che debbano conseguentemente essere adottati gli strumenti idonei a facilitare l'azione del Servizio gestione del patrimonio;

Ritenuto, pertanto, opportuno dotarsi di un regolamento che consenta di derogare alle norme di cui alla legge n. 783/1908 ed al R.D. n. 454/1909 fondate su meccanismi rigidi di funzionamento al fine di semplificare l'attività amministrativa;

Considerato, in particolare, che il regolamento consente di:

- formalizzare un sistema di programmazione delle alienazioni immobiliari e i criteri di valutazione del bene oltre ad introdurre adeguati sistemi di pubblicizzazione dei beni posti in vendita, affinché gli effettivi potenziali acquirenti possano acquisire le necessarie informazioni;
- operare una sana gestione patrimoniale nel rispetto dei principi di concorrenza e trasparenza, anche che con riferimento alla stipulazione dei contratti attivi come previsto dall'art. 4 del D.Lgs. 50/2016 che prevede l'applicazione dei "principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità";

Visto, dunque, lo schema di regolamento (allegato "A") a tale scopo predisposto dal Responsabile del Settore Tecnico composto di n. 12 articoli;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e contabile ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del d. lgs. 267/00 ;

Visto l'art. 42 comma 2 lettera b del D. Lgvo 267/2000;

Con votazione espressa in forma palese e dal seguente esito:

- Presenti: 9;
- Favorevoli: 6;
- Contrari: 0;
- Astenuti: 3 (Emanuele Crosato, Leila Franzin, Flavio Segato)

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, lo schema di regolamento per la vendita dei beni immobili e mobili di proprietà comunale e per le locazioni attive (allegato "A") all'uopo predisposto dal Settore Tecnico, composto di n. 12 articoli;

Parere regolarità tecnica	Il Resp. di Servizio Geom. Giorgio Diral	Favorevole	09-06-2020
Parere regolarità contabile	Il Resp. di Servizio Dott.ssa Marta Marcato	Favorevole	09-06-2020

L'approvazione del presente verbale viene rimessa alla prossima seduta consiliare.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa VIVIANI ANTONELLA
firmato digitalmente

Il Presidente
HEISSL VALTER
firmato digitalmente

La suesesa delibera, ai sensi dell'art.124, comma 1, D.Lgs 267/2000 viene pubblicata il all'Albo
Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Cessalto, li

Il Collaboratore professionale
FAVERO GIANCARLO
firmato digitalmente

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione DIVIENE ESECUTIVA nei termini di cui all'art. 134 del D.lgs. n. 267/2000.

Cessalto, li

Il Collaboratore professionale
FAVERO GIANCARLO
firmato digitalmente

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs.82/2005 e rispettive norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI CESSALTO
PROVINCIA DI TREVISO

Piazza Martiri della Libertà n. 3 – 31040 Cessalto (TV) Tel. (0421)327110-327502 – Fax (0421)327753 - C.F. 80011370261 - P.I. 00498260264

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI
BENI IMMOBILI E MOBILI DI
PROPRIETÀ COMUNALE,
E PER LE LOCAZIONI ATTIVE**

INDICE

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2 – BENI DA ALIENARE

ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

ART. 4 – BENI VINCOLATI

ART. 5 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

ART. 6 – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

ART. 7 – ASTA PUBBLICA

ART. 8 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

ART. 9 – TRATTATIVA PRIVATA

ART. 10 – ASTE DESERTE

ART. 11 – LOCAZIONE BENI IMMOBILI

ART. 12 - ENTRATA IN VIGORE

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1 – Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15.05.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al Regolamento approvato con R.D.17.06.1909 n. 454 nonché al R.D. 28.05.1924 n.827.

ARTICOLO 2 – BENI DA ALIENARE

1 – I beni immobili da alienare sono indicati nel Documento Unico di Programmazione nella parte riguardante la gestione del patrimonio con particolare riferimento al Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni patrimoniali.

Viene altresì inserita una scheda che: a) individui e descriva sufficientemente i beni oggetto di alienazione; b) sia corredata delle perizie di massima per ciascun bene; c) indichi una delle modalità per l'alienazione di ciascun bene individuato fra quelle previste nel presente regolamento.

2 – In corso d'anno possono tuttavia essere alienati beni immobili non indicati nel Documento Unico di Programmazione previa adeguata motivazione delle ragioni di pubblico interesse preordinate alla vendita ed, altresì, previa deliberazione di variazione del Documento Unico di Programmazione con le modalità di cui al Precedente comma 1.

3 – Le deliberazioni di cui ai commi precedenti costituiscono “atto fondamentale” di cui all'art. 42, lettera l) del T.U. 267/2000.

4 – per i beni mobili da alienare si rinvia agli articoli successivi del presente regolamento.

ARTICOLO 3 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

1 – Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato con apposita perizia estimativa resa da un tecnico comunale, ovvero tecnico esterno abilitato, 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 da valutare.

2 – 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) la descrizione e lo stato del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale o locale, al fine di individuare la procedura di alienazione specifica.

3 – 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.

4 – Oltre tale prezzo, come sopra determinato, saranno a carico dell'aggiudicatario, le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

5 – il valore base di vendita del bene mobile è determinato con apposita relazione resa da un tecnico comunale con riferimento ai valori correnti del mercato per i beni di caratteristiche analoghe.

ARTICOLO 4 – BENI VINCOLATI

1 – La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ARTICOLO 5 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1 - Prima dell'avvio della procedura di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione risultanti da specifiche disposizioni di Legge; tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti.

2 - L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del Settore competente, della proposta contrattuale e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3 - Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni nè integrazioni all'offerta.

4 - Scaduto il termine perentorio, se non viene esercitato il diritto, lo stesso decade e il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

ARTICOLO 6 – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

1 - Nella procedura di scelta del contraente sono assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2 - Alle alienazioni immobiliari e mobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, in relazione al valore del bene, mediante:

- a) asta pubblica;
- b) gara semplificata;
- c) trattativa privata.

3 - La partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili di cui ai punti a) e b) previsti al punto precedente è condizionata dalla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore del bene posto a base di gara, da prestarsi in una delle forme di seguito riportate:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cessalto;
- mediante polizza fideiussoria bancaria/assicurativa a favore del Comune di Cessalto, con clausola a prima richiesta e senza eccezioni;

4 - L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

ARTICOLO 7 – ASTA PUBBLICA

1. Si procede all'alienazione mediante asta pubblica quando il valore di stima del bene è superiore o uguale ad € 250.000,00 salvo quanto disposto al successivo art.9.

2. L'asta pubblica è preceduta da bando da pubblicarsi all'Albo del Comune di Cessalto e sul sito internet dell'Ente per un periodo non inferiore a 25 giorni. E' inoltre possibile dare ulteriore pubblicità ricorrendo a altre modalità ritenute idonee.

3. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) descrizione del bene e dati catastali
- b) ubicazione
- c) prezzo a base d'asta
- d) condizioni di vendita
- e) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.
- f) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.

4. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 25 giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo dell'Ente.

5. Con lo 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.

6. La gara si svolge preferenzialmente con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta; oltre al metodo delle offerte segrete, l'aggiudicazione del bene potrà essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti dal R.D. 23.05.1924 n. 827, in quanto compatibili.

7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nel bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.

8. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Responsabile del Settore competente, in qualità di presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile, uno dei quali funge anche da Segretario.

9. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente. Nel caso il prezzo più elevato sia offerto da più concorrenti in eguale misura, si procede nella medesima seduta ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete. Colui che, nei termini stabiliti dal presidente della commissione di cui al comma precedente, presenterà la migliore offerta risulterà vincitore.

Ove tutti coloro che hanno formulato offerte uguali non fossero presenti o se non ci fossero offerte migliorative nei termini di cui sopra, si estrae a sorte il vincitore.

10. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché superiore al prezzo di stima del bene.

11. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.

12. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo e sul sito internet del Comune.

13. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile del Settore competente, cui seguirà la stipula del Contratto.

ARTICOLO 8 – GARA SEMPLIFICATA

Alle alienazioni immobiliari e mobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante gara semplificata nel caso di alienazione di beni immobili di valore inferiore a € 250.000,00, salvo quanto disposto al successivo art. 9.

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene mediante valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

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

L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio competente a favore del migliore offerente.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo posto a base delle offerte.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento vale quanto disciplinato dall'art. 7 per il bando relativo ad asta pubblica, con riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.6.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal Responsabile del Settore competente con funzione di Presidente e da due impiegati del comune da quest'ultimo nominati, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Delle operazioni viene redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ARTICOLO 9 – TRATTATIVA PRIVATA

1. Si può procedere mediante una trattativa privata quando si sia in presenza delle seguenti casistiche:

- alienazione in favore di enti e organismi pubblici, nell'ambito di sottoscritti accordi programmatici o condivisione d'intenti;
- alienazione finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato, ovvero per operazioni di permuta legate alla pubblica viabilità;

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. 3.

ARTICOLO 10 – ASTE E GARE SEMPLIFICATE DESERTE

1. Qualora gli esperimenti d'asta e le gare semplificate indicate ai precedenti articoli 7 e 8 andassero deserte si procederà a trattativa privata sulla medesima base d'asta di cui al precedente art.3. Trascorsi infruttuosamente 20 gg. dall'inizio della procedura di trattativa privata, il Responsabile del Settore determinerà la conclusione della stessa. Nel proseguo, il Responsabile del Settore è autorizzato ad indire nuova procedura, con le modalità di cui ai precedenti art. 7, 8 e per un importo ribassato fino al 15% rispetto alla base d'asta di cui al precedente art.3: tale facoltà potrà essere esercitata anche più volte purchè nel limite complessivo del 15%.

Qualora tutte le procedure precedentemente indicate non avessero successo nemmeno con la base d'asta ribassata, il Responsabile del Settore determinerà la chiusura dell'asta stessa, rimettendo all'organo competente dell'Amministrazione Comunale la decisione in merito all'alienazione del bene stesso, anche in ordine alla eventuale riduzione di base d'asta.

ARTICOLO 11 – LOCAZIONE BENI IMMOBILI

1 – Per le locazioni di beni immobili di proprietà dell'Ente il cui importo non ecceda i 10.000,00 (diecimila) euro annui, si può procedere con la modalità prevista per le alienazioni immobiliari di valore inferiore ad € 250.000,00 di cui all'art. 8 precedente. Per importi superiori, la procedura da applicare sarà quella prevista al precedente art.7. Si applicano altresì gli artt. 9 e 10 per quanto compatibili.

2 – si prescinde da qualsiasi formalità per le locazioni di beni immobili finalizzate a scopi sociali o di pubblica utilità.

4 – Per tutte le predette ipotesi si procede previa deliberazione della Giunta Comunale, la quale potrà esercitare la facoltà di cui all'ultima parte dell'articolo precedente nel limite del 10% della base d'asta già ribassata.

Il canone di locazione non potrà essere in ogni modo, anche a seguito delle riduzioni disposte dal responsabile di settore e della Giunta, ridotto di una misura superiore al 25% della base d'asta originaria.

ARTICOLO 12 – ENTRATA IN VIGORE

1 – Il presente Regolamento entra in vigore contestualmente all'esecutività della deliberazione che lo approva.