



COMUNE DI ASTI

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI MOBILI E IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ASTI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Asti n. 9 del 22/02/2021

INDICE GENERALE

SEZIONE I - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 1: Disposizioni generali

Art. 2: Beni immobili alienabili

Art. 3: Programma di vendita

Art. 4: Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni

Art. 5: Prezzo di vendita

Art. 6: Procedure di vendita

Art. 7: Asta Pubblica

Art. 8: Asta Pubblica – Offerte

Art. 9: Asta Pubblica - Mancata partecipazione

Art. 10: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione

Art. 11: Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

Art. 12: Trattativa privata diretta

Art. 13: Permuta

Art. 14: Riservatezza dei dati

Art. 15: Pubblicità

Art. 16: Prelazione

Art. 17: Deliberazioni di vendita

Art. 18: Alienazione di unità abitative destinate ad edilizia residenziale ed occupate da aventi titolo

Art. 19: Beni immobili acquisiti tramite espropriazione

SEZIONE II – ACQUISTO BENI IMMOBILI

Art. 20: Acquisto immobili

SEZIONE III - ALIENAZIONE BENI MOBILI

Art. 21: Beni Mobili Alienabili

Art. 22: Alienazione dei beni mobili inadeguati

Art. 23: Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

SEZIONE I

ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

ART. 1: Disposizioni generali

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Asti ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127 del 15 maggio 1997, e 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, al Regolamento approvato con R.D. n. 824 del 23/05/1924 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, per queste ultime con particolare riferimento agli artt. 151 e 170 del D.Lgs. 267/2000 e all'allegato n. 4/1 del D.Lgs 118/2011, che definiscono i criteri di presentazione del D.U.P. (Documento Unico Programmazione), che viene presentato dalla Giunta al Consiglio Comunale entro il 31 luglio di ogni anno, e all'interno del quale è presente anche il Piano Triennale della Alienazioni e Valorizzazioni, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune di Asti assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita dei beni, in ottemperanza al citato art. 12 della Legge n. 127/1997.

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.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge n.127/1997 si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico, oltre che al Decreto Legislativo n. 50 del 18/4/2016 (codice dei contratti) per l'acquisizione di servizi e forniture, e a quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) per la raccolta e il trattamento dei dati personali.

Per quanto attiene invece le locazioni o concessioni di beni immobili comunali ad Enti o terzi, si demanda alla Giunta Comunale l'attuazione delle medesime mediante propria deliberazione, con la sola esclusione di quelle di durata superiore ad anni 15 (quindici) la cui approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale.

ART. 2: Beni immobili alienabili

Sono alienabili:

a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili

dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione, cessioni conseguenti a convenzioni urbanistiche e altre cause, purchè non soggetti ad altri vincoli specifici.

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).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni di cui al successivo art. 3, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.

La vendita di beni pervenuti in proprietà al Comune di Asti per cessioni conseguenti a convenzioni urbanistiche di piani esecutivi, è possibile solo se risulta cessato il periodo di efficacia delle convenzioni stesse e che non sia stata realizzata la destinazione iniziale dello standard previsto dallo strumento urbanistico, ovvero ne sia cessata successivamente l'utilità o la funzione pubblica.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, anche con la richiesta di parere specifico agli enti competenti.

Sono alienabili 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 successive modificazioni ed integrazioni (L.205/2017) e del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 06/02/2004 s.m. e i., alle condizioni poste in essere dalla Direzione Regionale competente del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo".

ART. 3: Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 2 il Consiglio Comunale approva il Documento Unico di Programmazione, contenente anche il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano Triennale sono indicati:

- i beni immobili che si prevede di alienare;
- la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell' "Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o, in sua mancanza, un'indicazione di massima del valore di ciascuno di essi.

Il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni, che costituisce una delle competenze del Consiglio ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, è approvato annualmente con il Documento Unico di Programmazione di cui fa parte, in quanto il D.U.P. è

un allegato obbligatorio del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni può essere modificato o integrato 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, sempre all'interno del procedimento di approvazione del D.U.P. e relative eventuali note di aggiornamento dello stesso.

Qualora la Giunta Comunale non ravvisi l'opportunità di procedere all'alienazione di beni immobili nel successivo triennio tale intendimento verrà ratificato con proprio provvedimento motivato.

ART. 4: Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni, rispettando le modalità e prescrizioni di cui al successivo art. 12.

ART. 5: Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, stabilito per i beni di caratteristiche analoghe presenti sul mercato, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.

Tale perizia sarà redatta a cura del Settore comunale competente in materia, o da Commissioni Tecniche, o da professionisti esterni appositamente incaricati, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta.

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 potranno essere specificati i due valori di stima a seconda della disponibilità o meno del bene indicando, anche in linea di massima a seconda della situazione specifica, le modalità e le tempistiche entro le quali l'aggiudicatario potrà entrare effettivamente in possesso del bene.

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.

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 annualmente 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.

In ogni caso la perizia di stima, ancorché aggiornata come sopra descritto, cesserà di avere valore decorso il sesto anno dalla data di sottoscrizione.

Saranno inoltre poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, di perizia e tecniche in genere, oltre all'attestato di prestazione energetica in caso di vendita di fabbricati, nonché di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene; nel caso di perizie che ricomprendano più di un bene, le relative spese peritali saranno suddivise tra i beni in maniera proporzionale al loro valore stimato, posto a base d'asta.

ART. 6: Procedure di vendita

Ai sensi dell'art.12 della legge n.127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (vedi i seguenti artt. 7, 8, 9);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (vedi il seguente art.11);
- c) trattativa privata diretta (vedi il seguente art.12);
- d) permuta (vedi il seguente art.13).

Il Dirigente responsabile del Settore competente avvia per i precedenti punti a) e b) la procedura di alienazione con determinazione a contrattare (vedi il seguente art.17).

ART.7: Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) e all'art 76, del R.D. 25/05/1924 n.827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.5.

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. 8: Asta Pubblica - Offerte

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 di una percentuale eventualmente stabilita nel bando rispetto al prezzo a base d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire attraverso il servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale del Comune, oppure eventualmente attraverso mezzi di comunicazione elettronici certificati se indicati nel bando di gara, entro il termine

fissato dall'avviso d'asta; per l'osservanza del termine vale la data e l'ora di arrivo riportata dal Civico Ufficio Protocollo sul plico contenente l'offerta pervenuta o, nel caso di utilizzo di mezzi di comunicazione elettronici, con le modalità stabilite nel bando.

Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria generalmente pari al 5% del valore posto a base della gara, fermo restando che tale percentuale potrà essere sostituita da un importo fisso minimo.

La gara è presieduta dal Dirigente Responsabile del Settore competente unitamente a:

- un Responsabile di Servizio designato dal Dirigente, in qualità di membro,
- un dipendente del Settore competente, in qualità di membro,
- un Funzionario designato dal Dirigente, in qualità di Segretario;

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.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, in particolare:

- a) Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. Inoltre 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. Tale requisito deve essere documentato al momento dell'offerta originaria allegando idonea autocertificazione. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.
- b) Nel caso di offerte alla pari riguardanti alienazioni frazionate in più lotti qualora in riferimento al criterio generale di cui al presente art.8 lettera a), per la presentazione di offerte migliorative non vengano presentate ulteriori offerte, per la scelta dell'aggiudicatario prevale il soggetto che ha presentato originaria offerta per tutti i lotti ovvero per il numero maggiore di essi.
- c) Nel caso di alienazione di unità residenziali, o immobili destinati ad attività lavorative o sociali, a parità di offerte viene fatto salvo il diritto di prelazione dell'eventuale occupante avente titolo dell'immobile.

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto con assegno circolare intestato al Comune o alla Tesoreria dello stesso se ricorre il caso, oppure con bonifico bancario entro novanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto (a titolo di esempio, potrà essere previsto, oltre alla cauzione del 5%, un primo acconto del 45% del prezzo offerto entro trenta giorni dalla data del verbale di aggiudicazione provvisoria, ed il saldo del restante 50% in data antecedente o contestuale alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento del bene), per lo stesso potrà essere richiesta apposita fidejussione bancaria, assicurativa o altra quietanza idonea a prima richiesta al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Dirigente Responsabile, il quale

provvede altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determinazione Dirigenziale. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Sono ammesse offerte per procura anche per persone da nominare. 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. Sono ammesse offerte per persone da nominare, salvo eventuale divieto che deve essere esplicitato nel bando di gara. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

Nella circostanza in cui non sia stato possibile stipulare il contratto di compravendita con il miglior offerente individuato come sopra, per i motivi di cui al seguente art. 10 (rifiuto da parte dell'acquirente o cause ad esso imputabili), è facoltà del Comune procedere ad assegnare il bene con le stesse modalità esposte nel presente articolo, al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta.

Le carenze di qualsiasi elemento formale dell'offerta possono essere sanate attraverso la procedura di *soccorso istruttorio* di cui all'art. 83, comma 9 del Decreto Legislativo 50/2016, con alcuni limiti insuperabili rappresentati dall'inalterabilità del contenuto dell'offerta, dal principio di segretezza della stessa, dalla certezza della sua provenienza e dal principio di inalterabilità delle condizioni di partecipazione alla gara.

ART. 9: Asta Pubblica - Mancata partecipazione

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

Se anche il secondo incanto va deserto la Giunta Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei sessanta giorni successivi all'espletamento della prima e della seconda asta andata deserta, dovessero pervenire una o 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'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta la Giunta Comunale può procedere come segue:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata, anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse può rideterminarne il prezzo in ribasso, con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Successivamente all'ultimo tentativo di alienazione di un immobile, a seguito di perizia estimativa aggiornata o redatta ex novo se nel frattempo scaduta ai sensi del precedente art. 5, può essere nuovamente oggetto di tre ulteriori tentativi di gara, con le stesse modalità di cui al presente articolo.

ART. 10: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione

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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto, con le limitazioni d'uso eventualmente indicate nel bando di gara, ai sensi del precedente Art. 5, comma c).

La cauzione è determinata in misura pari al 5% del valore posto a base della gara o di un importo fisso minimo prefissato e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune o alla Tesoreria dello stesso, in base alle indicazioni contenute nel bando di gara.

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

Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita, o la stessa non può aver luogo per cause imputabili al concorrente aggiudicatario, la cauzione è incamerata come penale dal Comune.

Ad avvenuta stipula del contratto, l'ufficio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART. 11: Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

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 €. 100.000,00 (euro centomila/00), che rivestano interesse per pochi soggetti predeterminati, con interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque 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.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente responsabile del Settore competente a favore del miglior offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 5, posto a base delle offerte da presentare.

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.14.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.10.

Nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico una Commissione costituita come segue:

- dal Dirigente del Servizio competente con funzione di Presidente,
- da un Responsabile di Servizio designato dal Dirigente, in qualità di membro,

- da un dipendente del settore competente, in qualità di membro,
- da un Funzionario designato dal Dirigente, in qualità di Segretario,

procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale sottoscritto dal Dirigente responsabile del Settore competente, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determinazione Dirigenziale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

ART. 12: Trattativa privata diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici ovvero 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 Enti Morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse, Organizzazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale iscritte da almeno sei mesi nel Registro unico nazionale del Terzo settore di cui al D.Lgs n.117/2017;
- 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 risultano 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, con le prescrizioni di cui al precedente art. 2
- e) Alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato, o qualora si renda necessario regolarizzare situazioni catastali o conformative non finalizzate in precedenti procedure urbanistiche;
- f) In caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art.9.
- g) Alienazione di beni immobili a favore di fondazioni bancarie nell'ambito degli accordi con le stesse ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs 42/2004.

I soggetti di cui ai precedenti punti a) e b) in sede di acquisto devono assumere l'impegno, in via preliminare contestualmente all'offerta, e formalmente con espressa previsione contrattuale, di destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali e di non alienare il bene acquistato per almeno cinque anni.

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.5.

Tale trattativa, unitamente all'autorizzazione alla cessione del bene, deve essere approvata dal

Consiglio Comunale nel caso in cui non sia ricompresa nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni, e dalla sola Giunta Comunale se già inserita nel Piano.

Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) il valore determinato in base all'art. 5 viene maggiorato del 10% per la mancata effettuazione della gara.

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

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art.10.

ART. 13: Permuta

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.

La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni, 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.

La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro a favore del Comune.

La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.5 del presente Regolamento.

ART. 14 - Riservatezza dati

I dati saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative ai procedimenti sopradescritti e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003 così come modificato dal D.Lgs. n. 101 del 19/09/2018, in recepimento del Regolamento UE n. 2016/679 (cd GDPR). In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.Lgs. I dati, le informazioni e ogni altra notizia comunque appresa dall'acquirente nel corso della procedura di alienazione, non dovranno essere divulgati in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per le finalità connesse all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione.

ART. 15 Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/97 devono essere 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.

Saranno pertanto valutate di volta in volta le forme di pubblicità più adeguate per dare congrua informazione dei relativi avvisi d'asta, in relazione all'importo, alla natura e alle finalità d'uso dei beni in alienazione.

A titolo indicativo i bandi delle aste possono essere pubblicati con le seguenti modalità:

- a) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di **€ 1.500.000,00** :
pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio informatico, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune con richiamo sulla Homepage dello stesso per tutta la durata del bando, pubblicazione sulle eventuali pagine istituzionali dei *social*, pubblica affissione di manifesti del bando, pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella regione o nella provincia ed uno a diffusione nazionale, pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale e comunicazione ai cittadini attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune;
- b) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra l'importo di **€ 600.000,00 ed € 1.499.999,00**:
pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio informatico, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune con richiamo sulla Homepage dello stesso per tutta la durata del bando, pubblicazione sulle eventuali pagine istituzionali dei *social*, pubblica affissione di manifesti del bando, pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella regione o nella provincia ed uno a diffusione nazionale e comunicazione ai cittadini attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune;
- c) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra l'importo di **€ 50.000,00 ed € 599.999,00**:
pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio informatico, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune con richiamo sulla Homepage dello stesso per tutta la durata del bando, pubblicazione sulle eventuali pagine istituzionali dei *social*, pubblica affissione di manifesti del bando, pubblicazione per estratto su almeno uno dei giornali maggiormente diffusi nella provincia e comunicazione ai cittadini attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune;
- d) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore all'importo di **€. 50.000,00** :
pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio informatico, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune con richiamo sulla Homepage dello stesso per tutta la durata del bando, pubblicazione sulle eventuali pagine istituzionali dei *social*, comunicazione ai cittadini attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune.

I bandi degli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale potranno essere pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio informatico e nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune, e deve esserne data comunicazione

attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune.

In ogni caso la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio informatico e nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune deve avvenire per almeno n.15 giorni consecutivi prima di quello fissato per la gara.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art.17.

ART. 16: Prelazione

Il competente Servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione.

Tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata previa gara ufficiosa e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto, che non abbia natura transitoria, sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.

I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.

Sono da considerarsi con diritto di prelazione anche i soggetti titolari di una concessione rilasciata dall'Agenzia del Demanio sui beni acquisiti dall'Ente nell'ambito del cosiddetto federalismo demaniale, purché in regola con il pagamento dei canoni di occupazione.

Il Dirigente o Responsabile del Servizio Patrimonio, accertata la sussistenza della prelazione, avvisa a mezzo Raccomandata A/R o Posta Elettronica Certificata, il soggetto avente tale diritto dell'intenzione del Comune di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice di cui al precedente art. 11.

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 Dirigente responsabile del Settore competente, della proposta contrattuale e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Dirigente responsabile procede con gli ordinari adempimenti per l'assegnazione del bene in base alla migliore offerta pervenuta.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta: a seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

ART. 17: Deliberazioni di vendita

L'Asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente responsabile del Settore competente. In particolare il provvedimento individua il bene, con le modalità stabilite dal presente Regolamento, approva il bando di gara e tutti gli allegati relativi ai singoli lotti in alienazione: con lo stesso o separato provvedimento, impegna la spesa per le pubblicazioni e per gli eventuali oneri da sostenere per la stima e l'aggiornamento catastale.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Dirigente responsabile del Settore competente approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 18: Alienazione di unità abitative destinate ad edilizia residenziale ed occupate da aventi titolo

Le alienazioni riguardanti gli immobili di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata (E.R.P.S.) devono avvenire 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. 46/1995 e successive modificazioni ed integrazioni (Leggi Regionali nn. 51/1996, 05/1998, 56/2000, 22/2001, 28/2008), previo eventuale assenso degli Enti preposti.

È facoltà del Comune, per iniziativa propria attraverso la predisposizione del Piano Triennale della Alienazioni e Valorizzazioni, 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.

La trattativa sarà espletata sulla base di un valore non inferiore a quello di mercato, determinato ai sensi del precedente art. 5, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale che approva il Documento Unico di Programmazione, contenente anche il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni: in caso di morosità del conduttore interessato all'acquisto, detta morosità dovrà essere estinta dal medesimo prima della sottoscrizione dell'atto di vendita.

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. 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 7, 11 e 12 del presente Regolamento, per un prezzo eventualmente ridotto rispetto a quello stimato, ovvero l'Amministrazione Comunale potrà escludere l'unità immobiliare dal Piano Triennale della Alienazioni e Valorizzazioni.

ART. 19: Beni immobili acquisiti tramite espropriazione

I beni immobili acquisiti attraverso esproprio per la realizzazione di opere di edilizia residenziale pubblica o per insediamenti produttivi, in conformità ai Piani Urbanistici di cui alla Legge n. 167/1962, come modificata e integrata dalla Legge n. 904/1965 e Legge n. 865/1971 o ad altri strumenti urbanistici previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, possono essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie a soggetti terzi in base alla specifica normativa in materia.

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, D.P.R. n. 327 del 06/06/2001 e s.m. e i., e gli occupanti vengono espressamente esclusi dal godimento delle norme di salvaguardia indicate nel presente Regolamento.

Gli immobili acquisiti 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 (artt. 46 e 48 del D.P.R. n. 327/2001 - Testo Unico sulle Espropriazioni).

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 (artt. 47-48 del D.P.R. n. 327/2001 - Testo Unico sulle Espropriazioni).

Essendo tali retrocessioni rientranti nei disposti del Testo Unico sulle Espropriazioni restano escluse dalle procedure di alienazione indicate nel presente Regolamento.

SEZIONE II

ACQUISTO BENI IMMOBILI

ART. 20: Acquisto immobili

Qualora il Comune intenda procedere all'acquisto di beni immobili da terzi o altri Enti, la Giunta Comunale fornirà al Dirigente 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.

Di norma è data facoltà all'Amministrazione di procedere all'acquisto di beni immobili a trattativa privata, fatto salvo il rispetto di quanto disposto dai vincoli previsti dal comma 1 ter, dell'articolo 12 del D.L 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni, dalla legge 15 luglio n. 111 e s.m. e i., attraverso l'approvazione dell'acquisizione da parte del Consiglio Comunale.

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.

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, attestazione in merito alla conformità urbanistica e catastale del bene, corredata dalla relativa documentazione.

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.

È 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.

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.

Gli atti di acquisto debbono essere sempre autorizzati dal Consiglio Comunale con provvedimento motivato prima della stipula del rogito notarile. Le proposte di vendita sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si accetta definitivamente il bene.

Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al

Dirigente responsabile del Settore competente, delegato ed autorizzato alla partecipazione dal Consiglio Comunale, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre dalla Giunta Comunale.

SEZIONE III

ALIENAZIONE BENI MOBILI

ART. 21: Beni Mobili Alienabili

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. Si intendono beni *inadeguati* tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, possiedono ancora un valore di mercato.

Sono considerati beni *inservibili* tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.

ART. 22: Alienazione dei beni mobili inadeguati

I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Settore comunale competente per materia. Di norma una volta nel corso dell'anno, ogni Settore procede ad una verifica dei beni di cui sopra, e provvede all'alienazione degli stessi, 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.15, lettera d).
- b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia compreso tra **€. 5.000,00 e €24.999,99** si procederà all'alienazione mediante trattativa privata anche come permuta parziale, previa stima del bene ceduto da parte del competente ufficio, provvedendo a darne comunicazione con avviso all'Albo Pretorio informatico, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Comune con richiamo sulla Homepage dello stesso per tutta la durata del bando, pubblicazione sulle eventuali pagine istituzionali dei *social* e attraverso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune.
- 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 il sito Internet del Comune per tutta la durata del bando, pubblicazione facoltativa sulle eventuali pagine istituzionali dei *social* e l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune.

In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Dirigente responsabile del Settore competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento. Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Dirigente responsabile, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determinazione Dirigenziale.

ART. 23: Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione i beni e le apparecchiature stesse insieme con i beni inservibili, sono assegnati dal Dirigente Responsabile del Settore competente in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche, o ad associazioni e/o altri soggetti non aventi fine di lucro, iscritti da almeno sei mesi nel Registro unico nazionale del Terzo Settore di cui al D.Lgs n.117/2017, 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 combattentistiche e d'arma.
- . h) Associazioni politiche,

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. Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante Determinazione Dirigenziale – o semplice comunicazione di richiesta ed effettuazione ritiro dei beni da parte dell'Azienda deputata alla raccolta e smaltimento di RSU e/o rifiuti speciali - da parte del Dirigente responsabile degli uffici consegnatari dei beni di che trattasi.

SEZIONE IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 24: Disposizioni finali e transitorie

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile e a quanto previsto dal “Regolamento di contabilità”, dal “Regolamento per la disciplina dei Contratti” e da quello in “Materia di Accesso Civico, Accesso Civico Generalizzato e Accesso Documentale” adottati dal Comune di Asti. Il presente Regolamento dopo l’esecutività della deliberazione viene pubblicato all’Albo Pretorio comunale per trenta giorni consecutivi, ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione.

Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.