

# COMUNE DI CASALBELTRAME

## PROVINCIA DI NOVARA

*Approvato con deliberazione n. 05 del 30.04.2010*

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI IMMOBILIARI E MOBILIARI AVENTI AD OGGETTO I RAPPORTI PASSIVI IMMOBILIARI, LE ALIENAZIONI DI BENI MOBILI E IMMOBILI, LA CONCESSIONE IN GODIMENTO DI BENI IMMOBILIARI.**

Art. 1 Oggetto del regolamento

SEZIONE I ALIENAZIONI E/O TRASFERIMENTO PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art. 2 Alienazione beni immobili. Stima dei beni

Art. 3 Procedure di vendita

Art. 4 Competenza

Art. 5 Bando

Art. 6 Offerta per procura e/o per persona da nominare

Art. 7 Trasferimento di beni immobili ad appaltatori di lavori pubblici

SEZIONE II RAPPORTI PASSIVI IMMOBILIARI.

Art. 8. Acquisiti e locazioni passive immobiliari

Art. 9 Contratti di locazione passivi

SEZIONE III Alienazione beni mobili.

Art. 10 Procedura di vendita

SEZIONE IV CONCESSIONE IN LOCAZIONE E IN GODIMENTO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Art. 11 Forme giuridiche di assegnazione

Art. 12 Concessionari di beni immobili

SEZIONE V DISPOSIZIONI FINALI

Art. 13 Entrata in vigore

Art. 14 Abrogazione di norme

## **SEZIONE I: l'alienazione e/o il trasferimento del patrimonio immobiliare**

### **Art. 1 – Finalità ed oggetto**

#### **Art. 1 Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento detta disposizioni in materia di contratti aventi ad oggetto i rapporti passivi immobiliari, le alienazioni di beni mobili e le concessioni in godimento di beni immobiliari.

Il presente regolamento costituisce "lex specialis" per tutte le procedure in esso previste e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'ente.

### **Art. 2 - Alienazione beni immobili. Stima dei beni**

Il valore di ogni singolo bene immobile che si intende alienare, viene determinato dall'ufficio tecnico.

Al prezzo di stima sono aggiunte:

1. Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, accatastamento, variazione catastale, ecc.);
2. Le spese di pubblicità dell'alienazione;
3. Il compenso per eventuali collaborazioni tecniche esterne;
4. L'IVA, se dovuta;

Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, l'Ufficio competente dovrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, preferibilmente appartenenti all'Amministrazione, ma anche esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 (dodici) mesi dalla sua sottoscrizione.

### **Art. 3 – Procedure di vendita**

I beni immobili alienabili sono posti in vendita mediante il sistema del pubblico incanto o a trattativa privata, previa gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatta richiesta a seguito di apposito avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio dell'Ente e dei comuni vicini.

È consentito, tuttavia, procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

1. Allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;
2. Qualora l'importo stimato non sia superiore a 20.000,00 (ventimila) euro;
3. In caso di alienazione disposta in favore di enti pubblici;
4. In caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
5. Allorché, per le caratteristiche del bene, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio: presenza di attività preesistenti con qualsiasi destinazione, che necessitino di ampliamento o che mirino al potenziamento della presenza dell'operatore sul territorio comunale; presenza di interesse chiaramente circoscritto a soggetti perfettamente individuabili; reliquati; fondi interclusi; porzioni residuali di lotti e casi simili);
6. Allorché la vendita rientri in un contratto di permuta con o senza conguaglio.

I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

- a) Massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 3 ed indicato nel bando di gara o nella lettera di invito;
- b) Proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati succintamente negli specifici provvedimenti di vendita e, successivamente, scelti ed individuati dalla Giunta Comunale tra una pluralità di criteri, elaborati dal settore competente.

In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.

Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici che saranno sempre pubblicati all'Albo Pretorio dell'Ente e dei Comuni vicini.

Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico artistico.

#### **Art. 4 – Competenza**

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica o di altro Responsabile specificatamente individuato dalla Giunta Comunale ai quali spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi in cui la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto salvo nei casi in cui, tale competenza, spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

#### **Art. 5 – Bando**

Il bando deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile onde consentire a chi partecipa alla gara di conoscere tutte le condizioni imposte dall'Ente.

In particolare deve contenere:

1. Il prezzo posto a base d'asta;
2. Le condizioni di pagamento;
3. La normativa di P.R.G. vigente;
4. La documentazione da presentare per l'ammissione alla gara (compresa una dichiarazione di accettazione di tutte le clausole del regolamento);
5. La data di invio e di apertura delle offerte;
6. L'ufficio a cui inviare l'offerta;
7. L'ufficio a cui rivolgersi per ottenere le informazioni attinenti alla gara;
8. Il nominativo del Responsabile del Procedimento;
9. Altre eventuali notizie utili all'interessato per la corretta formulazione dell'offerta.

Nel bando pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

## **Art. 6 – Offerte per procura e/o persona da nominare**

Sono ammesse offerte per procura e/o persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio. La stessa sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima persona nominataria, anche ad avvenuta accettazione della dichiarazione.

Il deposito eseguito dall'aggiudicatario rimane vincolato, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare o sia stata presentata ed accettata la dichiarazione.

## **Art. 7 – Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori pubblici**

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..

In tal caso l'operazione deve essere prevista nel Programma dei Lavori Pubblici approvato dal Comune ed osservare le procedure previste dalla legge.

## **SEZIONE II – Rapporti passivi immobiliari**

### **Art. 8 – Acquisti e locazioni passive immobiliari**

L'Ente, per l'acquisto e la locazione di beni immobili di proprietà privata, provvede mediante una ricerca nel mercato immobiliare da farsi, previa apposita determinazione a contrattare, preceduta da apposito atto di impulso dell'Organo collegiale competente, tramite la pubblicità più idonea di un Avviso Pubblico, contenente la descrizione delle caratteristiche che deve avere il bene immobile e l'indicazione del prezzo massimo che è disposto a spendere, e che deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile, onde consentire la massima partecipazione nell'interesse dell'Ente, nonché a chi partecipa alla gara di conoscere tutte le condizioni imposte dall'Ente stesso. Pertanto, si rinvia a quanto innanzi disposto in materia di bando.

L'Ente, con apposito provvedimento a contrattare, può anche provvedere all'acquisto e alla locazione passiva di beni immobili, tramite trattativa privata diretta purchè, tale metodo, sia debitamente motivato e corredato da:

1. Apposita stima del prezzo d'acquisto e del canone di locazione, fatta dall'Ufficio Tecnico;
2. Relazione tecnica riportante la descrizione precisa e dettagliata delle necessità operative, delle esigenze ubicative, dimensionali e della tipologia di utilizzo riguardanti l'immobile stesso;
3. Relazione economico – finanziaria pluriennale inerente i costi di gestione.

## **Art. 9 – Contratti di locazione passivi**

La stipulazione dei contratti di locazione viene effettuata per scrittura privata.

La locazione immobiliare, la cui durata superi i nove anni, viene fatta con atto pubblico o con atto pubblico amministrativo.

I contratti di costituzione di diritti reali di godimento su immobili, sono stipulati per atto pubblico o pubblico amministrativo.

## **SEZIONE III – Alienazione di beni mobili**

### **Art. 10 – Procedure di vendita**

L'alienazione dei beni mobili fuori uso, di beni mobili registrati e di beni mobili e materiali pignorati, ecc. viene fatta con il sistema dei pubblici incanti. Qualora il valore complessivo dei beni mobili da dismettere o pignorati non sia superiore ad **€ 20.000,00 (ventimila)** è possibile il ricorso alla trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, ovvero, sussistendone le ragioni, o qualora il valore complessivo dei beni mobili da dismettere sia non superiore ad **€ 10.000,00 (diecimila)**, a trattativa diretta motivando in ogni caso la scelta dell'acquirente. E' possibile anche la permuta con altri beni mobili necessari.

Per le finalità di cui al comma precedente, verrà redatto, da parte del funzionario competente, un elenco di tali beni riportante, ove possibile, una stima presunta dei medesimi.

## **SEZIONE IV – Alienazione di beni mobili**

### **Art. 11 – Forme giuridiche di assegnazione**

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici prevista dal titolo III del libro IV del Codice Civile e precisamente:

- contratto di locazione ex artt. 1571 e seguenti del cod. civ. e leggi specifiche di settore;
- contratto di affitto ex artt. 1615 e seguenti del cod. civ.;
- contratto di comodato ex artt. 1803 e seguenti del cod. civ.;

Il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere:

- l'oggetto, le finalità, il corrispettivo della concessione;
- la durata e la possibile revoca per ragioni di pubblico interesse.

### **Art. 12 – Concessionari di beni immobili**

Tutti i beni disponibili di proprietà comunale nonché anche gli altri beni, nei limiti e con le condizioni in cui è possibile la loro alienazione, come innanzi disciplinata possono essere concessi in uso a terzi, intendendosi per soggetti terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione, comitato onlus.

In particolare vengono individuate tre grandi categorie:

- a) beni concessi per finalità commerciali e aziendali, private;
- b) beni concessi per finalità abitative residenziali;
- c) beni concessi per tutte le altre finalità.

Nella ipotesi di disponibilità di immobili da assegnare in concessione per finalità commerciali e aziendali di cui alla precedente categoria a), il Comune pubblicherà un avviso pubblico per l'assegnazione di tali immobili indicando il prezzo base di locazione determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'avviso deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile onde consentire ai partecipanti alla gara di conoscere tutte le condizioni previste dall'Ente.

In particolare deve contenere:

1. Il prezzo posto a base d'asta;
2. Le condizioni di pagamento;
3. La documentazione da presentare per l'ammissione alla gara (compresa una dichiarazione di accettazione di tutte le clausole del regolamento);
4. La data di invio e di apertura delle offerte;
5. La previsione della cauzione provvisoria e definitiva e di eventuali fidejussioni che si intendono richiedere;
6. L'ufficio a cui inviare l'offerta;
7. L'Ufficio a cui rivolgersi per ottenere informazioni attinenti alla gara;
8. Il nominativo del Responsabile del procedimento;
9. Le condizioni di locazione specificando che l'assegnazione viene effettuata nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trova;
10. Altre eventuali notizie e condizioni utili all'interessato per la corretta formulazione dell'offerta.

I cittadini interessati, entro il termine stabilito nell'avviso, dovranno produrre istanzadi assegnazione in cui, tra l'altro, dovrà essere dichiarata l'accettazione di tutte le clausole contenute nel bando, con allegata busta chiusa sigillata contenente il prezzo di locazione offerto in aumento, rispetto a quello indicato dall'Amministrazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 15 gg. dalla data di comunicazione di aggiudicazione, sottoscrivere apposito contratto con contestuale deposito cauzionale, anche a mezzo di fidejussione o bancaria in favore del Comune a garanzia degli obblighi contrattuali e valevole per tutta la durata del contratto.

Nelle ipotesi di disponibilità di immobili da assegnare per finalità abitative residenziali, il Comune procederà attraverso un bando che pubblicherà con modalità di volta in volta stabilite. Valgono in proposito, ove applicabili, i principi indicati per le ipotesi rientranti nella categoria b).

Per le categorie a) e b), ai fini della stipula del contratto definitivo di assegnazione degli immobili:

- 1. non devono sussistere liti giudiziarie formalmente avviate, tra il Comune e l'assegnatario;
- 2. l'assegnatario non deve risultare debitore di somma a qualsiasi titolo dovute al Comune e per le quali sia stato emesso almeno un sollecito di pagamento;
- 4. l'assegnatario dovrà prestare un deposito cauzionale del valore corrispondente a tre mensilità del canone di locazione e delle spese condominiali.

Entro 15 giorni dalla comunicazione di assegnazione dei beni concessi per le finalità previste per le categorie a) e b), dovranno essere eliminate le condizioni impeditive indicate ai punti 1 e 2) e presentata la documentazione indicata ai punti 3) e 4). Decorso tale periodo senza che siano state eliminate le cause ostative e presentata la documentazione indicata in precedenza, non si potrà stipulare il contratto definitivo e l'assegnazione si intenderà decaduta.

Nella ipotesi di disponibilità di immobili da assegnare in concessione per tutte le altre finalità alla precedente categoria c), la Giunta Comunale nel rispetto delle norme del presente Regolamento, nell'intento di valorizzare lo sviluppo e l'attività delle libere forme associative della popolazione, individua immobili o parti di immobili che appartengono al patrimonio disponibile da concedere in uso esclusivo.

Possono accedere all'utilizzo esclusivo di immobili, o parti di immobili, le associazioni che abbiano come obiettivo principale il perseguimento delle finalità di carattere sociale, civile, culturale, assistenziale, sportivo e ricreativo, nei cui atti costitutivi, statuti, accordi degli aderenti siano previsti:

- l'assenza di fini di lucro;
- la democraticità della struttura;
- l'elettività e la gratuità delle cariche associative;
- la gratuità delle prestazioni fornite agli aderenti (esclusi eventuali rimborsi spese per le prestazioni);
- i criteri di ammissione ed esclusione degli aderenti;
- gli obblighi e i diritti degli aderenti.

Le Associazioni, al fine di potere avere la disponibilità dei locali disciplinati nel presente regolamento, devono operare in uno dei seguenti settori di attività:

- attività socio-assistenziali;
- impegno civile, tutela e promozione dei diritti umani;
- attività culturali;
- tutela ambientale;
- attività ricreative e sportive purché non titolari, anche tramite terze persone, di autorizzazione amministrativa per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ancorché in favore dei soli associati.

Il precedente comma non si applica alle associazioni sportive che partecipano a regolare campionato riconosciuto dal CONI da oltre tre anni.

Nella ipotesi di disponibilità di immobili da destinare ad uso esclusivo, il Comune pubblicherà un avviso pubblico per l'assegnazione di tale immobile.

## **SEZIONE V – Disposizioni finali**

### **Art. 13 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento, entrerà in vigore con l'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

### **Art. 14 – Abrogazione di norme**

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta l'abrogazione, ad ogni effetto di legge, delle norme contenute nei regolamenti e disposizioni precedenti.

Per tutto quanto non previsti rinvia alla corrente normativa di settore.