

COMUNE DI VAPRIO D'ADDA
Provincia di Milano

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI
MOBILI E IMMOBILI

INDICE

- Art. 1 – Oggetto del regolamento e riferimenti generali;
- Art. 2 – Programmazione delle alienazioni;
- Art. 3 – Profili generali inerenti le procedure di alienazione di beni mobili e immobili;
- Art. 4 – Profili specifici per le procedure di alienazione dei beni mobili;
- Art. 5 – Profili specifici per le procedure di alienazione dei beni immobili;
- Art. 6 – Diritti di prelazione;
- Art. 7 – Discipline relative alla dismissione di beni immobili;
- Art. 8 – Alienazione di beni immobili e cartolarizzazioni;
- Art. 9 – Disciplina dei proventi delle alienazioni di beni mobili o immobili;
- Art. 10 – Disposizioni finali.

Art. 1
Oggetto del regolamento e riferimenti generali

1. Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'alienazione di beni mobili e di beni immobili, rientranti nel patrimonio dell'Ente locale ai sensi dell'art. 826 del codice civile, al fine di acquisire risorse per investimenti, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 26 della legge 311/2004 (Finanziaria 2005).
2. Per i beni da destinare all'alienazione la Giunta comunale accerta l'utilizzo non istituzionale o comunque la rilevanza limitata in relazione alla realizzazione di attività istituzionali.

Art. 2
Programmazione delle alienazioni

1. L'alienazione di beni mobili e immobili è soggetta a programmazione, in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'Amministrazione comunale.
2. Il programma delle alienazioni di beni mobili e immobili costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267.
3. In relazione al programma delle alienazioni di beni mobili e immobili sono definiti specifici obiettivi formalizzati con provvedimenti gestionali da parte dei responsabili di servizio.

Art. 3
Profili generali inerenti le procedure di alienazione di beni mobili e immobili

1. L'Amministrazione provvede all'alienazione di beni mobili ed immobili secondo quanto previsto dal presente regolamento con procedure ad evidenza pubblica.
2. L'Amministrazione può alienare beni mobili o immobili con procedura negoziata – trattativa privata solo quando ricorrano le seguenti condizioni:
 - a) sussistenza di condizioni normative vincolanti l'alienazione a un particolare soggetto;
 - b) sussistenza di ragioni di urgenza per la dismissione del bene mobile/immobile;
 - c) varie ed eventuali da valutare di volta in volta, qualora se ne ravvisi la necessità e/o l'urgenza;
3. La Giunta comunale individua annualmente, per principio generale in corrispondenza con l'inizio dell'esercizio finanziario, ma comunque ogni qualvolta se ne ravvisasse la necessità e/o l'urgenza, i beni mobili e immobili assoggettabili alle procedure di alienazione con le finalizzazioni previste dal

presente regolamento, riportando tale elencazione al programma di alienazioni di cui al precedente art. 2.

Art. 4

Profili specifici per le procedure di alienazione dei beni mobili

1. L'alienazione dei beni mobili registrati è realizzata dall'Amministrazione:
 - a) tenendo conto dei riferimenti di costo desumibili dal mercato per le stesse tipologie o per beni analoghi;
 - b) nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alla precisa formalizzazione del passaggio di proprietà.
2. L'alienazione di beni mobili non soggetti a registrazione è realizzata dall'Amministrazione tenendo conto del loro valore di mercato.
3. Per l'alienazione di beni mobili l'Amministrazione valuta la possibilità di vendite complessive o per rilevanti raggruppamenti, al fine di massimizzare le opportunità di riscontro economico derivante dalla vendita.

Art. 5

Profili specifici per le procedure di alienazione dei beni immobili

1. L'Amministrazione procede all'alienazione dei beni immobili nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, con riferimento particolare alla legge n. 783/1909 e al regio decreto n. 827/1924.
2. L'alienazione dei beni immobili è effettuata a corpo e può prevedere una partizione per lotti, qualora tale soluzione si prefiguri come potenzialmente più vantaggiosa per l'Amministrazione.
3. Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione di vincoli previsti dal d.lgs. 42/2004, l'Amministrazione procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso.

Art. 6

Diritti di prelazione

1. I beni di cui al programma di alienazione sono offerti in vendita, con prelazione su altri acquirenti, a coloro che, alla data di comunicazione dell'offerta di vendita si trovino nella detenzione degli immobili stessi in quanto conduttori, affittuari o concessionari, in base a contratto di locazione, affitto o decreto concessivo in corso, salvo che sussistono diverse ragioni di prelazione previste dalla legge o da regolamenti e sempre che non si siano, nei confronti di costoro, controversie in atto di qualsiasi natura, inclusi procedimenti arbitrari.

2. E' fatta salva la prelazione di cui all'art. 3, comma 1, lettera g), della legge 9/12/1998, n. 431.
3. A coloro che godano del diritto di prelazione è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto di stesso.
4. La mancata accettazione nel termine indicato comporta la perdita del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.

Art. 7

Discipline relative alla dismissione di beni immobili

1. L'Amministrazione procede alla dismissione di beni immobili attraverso l'utilizzo e la possibile scelta delle seguenti procedure:

a) VENDITA DIRETTA

Operazione consistente in una modalità di vendita snella e flessibile, ma non adatta all'alienazione di patrimoni di notevoli dimensioni, quanto piuttosto alla vendita di singoli cespiti per importi di lieve entità.

b) VENDITA ATTRAVERSO GARA

Operazione preferibile allorché sia necessario alienare patrimoni consistenti. Trasformazione del patrimonio in liquidità. Procedura relativamente lunga.

c) CARTOLARIZZAZIONI

Operazione ottimale per gli enti che decidono di ottimizzare la gestione del proprio patrimonio ma che altresì necessitano, in tempi brevi, di liquidità. Attraverso questa forma di dismissione viene costituita una società veicolo la quale funge da filtro al fine di valorizzare e cedere il patrimonio, anticipando contemporaneamente le entrate al comune. Tale operazione per la struttura che richiede è particolarmente complessa e quindi può risultare notevolmente onerosa e dunque adatta solo per patrimoni di medio e/o grandi dimensioni.

d) SOCIETA' IMMOBILIARE – SOCIETA' MISTA

Operazione consistente nel conferimento del patrimonio immobiliare (spin-off) a società private, le quali abbiano come oggetto sociale la gestione e la valorizzazione degli immobili, attraverso manager specializzati (facility management). Tale società sarà di proprietà degli enti, i quali a fronte del conferimento dei beni riceveranno in cambio le azioni della società stessa. In questo modo è possibile migliorare le performance derivanti dai propri investimenti accessori, trasformandoli in attività principale nella società partecipata. Gli enti potranno alienare in qualsiasi istante, in

tutto o in parte, le proprie azioni, ricorrendo al pubblico risparmio o attraverso investitori istituzionali, monetizzandole in tempi brevissimi.

e) FONDI IMMOBILIARI

Operazione atta a raggiungere livelli massimi di redditività. La costituzione di una simile struttura può risultare più onerosa di una semplice società di capitali, ma certamente conveniente nel caso il patrimonio da alienare sia di medio gradi dimensioni. Attraverso il fondo si ottiene la trasformazione del proprio patrimonio in titoli facilmente e velocemente liquidabili, i quali per il periodo in cui vengono conservati dovrebbero produrre rendimenti piuttosto elevati.

f) GESTIONE ESTERNALIZZATA

Operazione tendente al mantenimento diretto della proprietà degli immobili, nel caso di patrimoni di modeste dimensioni. Il fine è quello di raggiungere maggiori livelli di redditività attraverso la gestione esternalizzata. Esempio tipico di questa soluzione è rappresentato dal global service.

Art. 8

Alienazione di beni immobili e cartolarizzazioni

1. Qualora l'Amministrazione intenda realizzare operazioni di cartolarizzazione con riferimento a propri beni immobili, essa è tenuta a provvedere ai sensi della normativa vigente all'individuazione dei beni da sottoporre a tale particolare percorso, nonché all'individuazione dei beni immobili alienabili con procedure ordinarie.

Art. 9

Disciplina dei proventi delle alienazioni di beni mobili o immobili

1. I proventi derivanti dalle procedure di alienazione di beni mobili o immobili effettuate secondo quanto previsto dal presente regolamento sono utilizzati per investimenti, anche eccedenti le limitazioni stabilite dall'art. 1, commi 23 e 24 della legge 311/2004 (Finanziaria 2005).

Art. 10

Disposizioni finali

1. Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

