

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di disposizione del patrimonio del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto, ai sensi dell'art. 12, comma 2, legge n. 127/1997, della Legge 24 Dicembre 1908, n. 783 e smi., del R.D. 17 giugno 1909, n. 454 e del R.D. del 23.5.1924, n. 827.
2. Si considerano patrimonio immobiliare disponibile i seguenti beni:
 - I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
 - I beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio.
 - I beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.
3. Per le alienazioni di immobili di interesse storico ed artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 24 e seguenti della legge 1089/1939 e successive modificazioni e del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e smi.
4. Il Regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili nonché accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

ART. 1

PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio comunale, su proposta del Responsabile dell'Area tecnica, individua i singoli immobili ricadenti nel territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili, ai sensi delle disposizioni normative vigenti. L'inserimento del bene nell'elenco suddetto, ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del CC, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
2. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile Unico del Procedimento individuato nel Regolamento degli Uffici e dei Servizi.

ART. 2

VALUTAZIONE

1. Il valore di vendita dell'immobile da alienare viene preventivamente determinato tenendo in considerazione il più probabile valore di mercato per beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, mediante perizia di stima. Ai fini della stima provvede il Responsabile dell'Area Tecnica, che può avvalersi della collaborazione dell'Agenzia del Territorio. In casi particolarmente complessi, previa determinazione motivata, il Responsabile dell'Area Tecnica può avvalersi della collaborazione di professionisti esterni all'Amministrazione che provvederanno alla redazione della perizia stessa, giurata nelle forme di legge.
2. La perizia di stima deve contenere una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, la destinazione dell'immobile, i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile e il valore di stima. Devono essere altresì esplicitati la quantificazione di eventuali miglioramenti apportati all'immobile e le opere di straordinaria manutenzione eventualmente realizzate a spese del detentore, delle quali questi debba essere rimborsato, ovvero il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione. La valutazione del mercato deve tenere in

considerazione il territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, in modo da consentire di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3. Il valore stimato rappresenta la base per la successiva procedura di gara per alienazione al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, le spese imposte notarili di acquisto e quant'altro verrà meglio definito nei singoli bandi). Le suddette spese saranno specificamente indicate nel bando di gara o nella lettera di invito.

ART. 3 PROCEDURE DI VENDITA

Alla vendita dei beni immobili si procede in base alla tipologia del bene con le procedure di cui agli articoli seguenti mediante:

- a) pubblico incanto,
- b) trattativa privata,
- c) permuta;
- d) vendita diretta.

ART. 4 PUBBLICO INCANTO

1. E' adottato il sistema del pubblico incanto quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, sia superiore a 30.000 Euro e riconducibile ad un mercato esteso a livello comunale o provinciale.
2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per il pubblico incanto dal R.D. 23.05.1924 n. 827, dalla Legge 24.12.1908, n. 783 e dal R.D. 17.06.1909, n. 454 e ai sensi della Legge 15 maggio 1997, n. 127 mediante offerte per schede segrete, con il sistema di aggiudicazione in favore del concorrente che avrà offerto la percentuale di aumento maggiore rispetto al prezzo indicato nel bando.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata A/R ovvero a mezzo pec ovvero a mezzo consegna a mano presso l'ufficio protocollo, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
5. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta ovvero quello di ricevimento alla casella pec dell'Ente.
6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara. E' fatta da una apposita commissione e l'aggiudicazione avverrà secondo le modalità indicate nel bando di gara e nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.
7. La cauzione viene svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
9. Il contratto è stipulato nel termine di 45 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 5 TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:

- nel caso di tre gare consecutive mediante pubblico incanto precedentemente esperite siano risultate deserte;
 - quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
 - quando il valore di stima sia inferiore a 20.000 Euro anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente;
 - quando vi siano titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.
2. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano comunque messi al corrente dell'evento.
 3. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.
 4. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata A/R, consegna al protocollo ovvero a mezzo pec; dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
 5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.
 6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara. E' fatta da una apposita commissione e l'aggiudicazione avverrà secondo le modalità indicate nella lettera di invito e nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 6

PERMUTA

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi in una delibera consiliare, è possibile permutare a trattativa diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 1, comma 2, che ne attesti l'equivalenza di valore.

ART. 7

VENDITA DIRETTA

È ammessa la vendita diretta, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di alienazione a favore di Enti Pubblici, previa deliberazione di Consiglio Comunale.

ART. 8

BANDO/LETTERA D'INVITO

1. Il bando di gara o la lettera di invito deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:

- I beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- Il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- I diritti e i pesi inerenti al fondo;
- L'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo in cui si procede alla gara;
- Gli uffici presso i quali sono visionabili e ritirabili in copia, gli atti di gara;
- L'ammontare della cauzione, l'introito e lo svincolo della stessa;
- Il metodo di gara;
- L'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia in aumento rispetto al prezzo a base di gara;
- Eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- Per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;

- In caso di Società, la composizione societaria e la rappresentanza legale;
- La possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
- La data ultima e le modalità di presentazione dell'offerta;
- Le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- L'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui al D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- Il periodo di decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- Il responsabile unico di procedimento;

Quando il bene da alienare è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere determinata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 9

PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
 - affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15;
 - affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
 - affissione di cartelli da porre in opera sul bene o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini;
 - pubblicazioni nelle altre forme di legge.
3. Nel caso di alienazione di beni il cui valore superi i 500.000,00 € i termini di cui sopra sono raddoppiati
4. Al fine di dare massima trasparenza e pubblicità alle gare è data facoltà di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati a livello provinciale o regionale; alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare, ai collegi e ordini professionali provinciali (geometri, periti edili, ingegneri e architetti).

ART. 10

OFFERTE

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Il termine per la presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione.
3. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
4. Non è consentito al medesimo soggetto, ovvero a soggetti da cui possa desumersi una medesima volontà decisionale, più offerte.
5. L'offerta deve contenere l'espressa indicazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la consistenza e la destinazione urbanistica del bene stesso.
6. Devono essere allegati all'offerta la cauzione pari al 10% del valore posto a base di gara, che sarà svincolata nelle forme di legge, l'aumento espresso in misura percentuale sull'importo a base di gara, sia in

cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Il bando di gara potrà prevedere una offerta percentuale minima in aumento.

7. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

ART. 11

SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. La gara viene indetta previa determinazione del Responsabile Unico del Procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la determina, tra l'altro, deve individuare il bene da alienare, approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare la spesa per la pubblicità del bando, se occorre.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

3. Alla apertura delle offerte pervenute provvede la Commissione nominata all'uopo dal Responsabile dell'Area Tecnica.

4. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia il più alto, purché almeno pari al prezzo a base d'asta.

5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al prezzo a base d'asta, previa esplicitazione anche nel bando di gara.

6. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

7. Ove non siano presenti tutti coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario sarà deciso a sorteggio.

ART. 12

ASTE DESERTE

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo, ovvero prevedendo una eventuale riduzione del 10%.

2. Qualora risultino infruttuosi i due esperimenti d'asta, si procede ad ulteriore esperimento d'asta, con riduzione del prezzo a base d'asta fino ad un massimo complessivo del 20%.

3. Qualora risultino infruttuosi i precedenti tentativi, si procede ad un ulteriore esperimento d'asta con riduzione del prezzo a base d'asta fino ad un massimo complessivo del 30%.

ART. 13

VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.

2. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto notarile, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio da parte del Responsabile Unico del Procedimento del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti auto dichiarati in sede di gara.

Dal processo verbale deve risultare:

- a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
- b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di che assiste la gara;
- c) il valore dell'asta;
- d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;

- e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al miglior offerente con l'indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti e condizioni stabiliti dalle legge e dall'avviso di gara.

3. Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, dal dipendente che funge da segretario, dall'aggiudicatario se presente.

4. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un verbale di asta deserta.

5. Proclamata l'aggiudicazione il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso all'organo competente per la definitiva approvazione mediante determinazione del Responsabile del Servizio della struttura competente da pubblicare all'Albo Pretorio On-line del Comune.

Art.14

CONTRATTO E SPESE A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

1. La vendita viene perfezionata con contratto di rogito soggetto a registrazione e trascrizione
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dall'assegnatario, dovendo questo affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura, salvo diversa disposizione contenuta nella procedura di gara.
4. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione ed inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

ART. 15

GARANZIA

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi e formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 16

PREZZO

L'acquirente deve pagare per intero il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dall'Amministrazione Comunale per la stipulazione del contratto.

Il pagamento dovrà avvenire con le tempistiche e modalità previste nella procedura di gara.

In mancanza, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 17

DISPOSIZIONI FINALI – ENTRATA IN VIGORE

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione le disposizioni di legge vigenti in materia.

2. Il presente regolamento entrerà in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione nonché alla pubblicazione sul sito web del Comune.