



Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare

(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 19 marzo 2008)

Art. 1 Finalità del regolamento

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma secondo della legge 15 maggio 1997 n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, anche in deroga alle disposizioni contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.

Art. 2 Beni alienabili

Tutti i beni appartenenti agli Enti Pubblici Territoriali sono astrattamente suscettibili di vendita.

Costituiscono oggetto del presente regolamento i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente.

I beni demaniali individuati dall'art. 822 C.C. sono inalienabili e tale caratteristica permane sino a quando, nei limiti di legge, non viene manifestata la volontà della P.A. di sottrarre il bene alla sua destinazione di uso pubblico rinunciando definitivamente al ripristino di tale funzione. Predetti beni vengono così collocati nella categoria dei beni patrimoniali e diventano oggetto di acquisizione di diritti da parte dei privati a seguito della pubblicazione del provvedimento di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 829 del C.C.

I beni del patrimonio indisponibile definiti all'art. 826 del C.C. sono per loro natura inalienabili sino a quando non entrino a far parte del patrimonio disponibile attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa che accerti la cessazione della destinazione del bene ad un pubblico servizio.

I beni del patrimonio disponibile ricavabili in maniera residuale dall'art. 826 C.C., sono immediatamente alienabili.

I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto previa autorizzazione del Sovrintendente Regionale competente, ai sensi dell'art. 22 del "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico ed artistico" di cui al D.P.R. 7 settembre 2000, n. 283.

Art. 3 Destinazione delle Entrate

Le entrate derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, saranno utilizzate per l'attivazione di investimenti, per spese connesse alle finalità di cui all'art. 199 del T.U.EL., nonché all'art. 3, comma 28 della Legge n. 350/2003. Con la deliberazione consiliare autorizzativa dell'alienazione sarà, di volta in volta, stabilito l'utilizzo delle relative entrate.

Art. 4 Programmazione delle alienazioni

Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione ed in particolare nella relazione Previsionale e Programmatica, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.

La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. l) del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267. In alternativa l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio mediante atto consiliare a se stante redatto ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. b) del D.Lgs 18.08.2000 n. 267.

Art. 5 Identificazione del bene

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile) di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari, di norma, i seguenti dati:partita catastale,

- foglio,
- particella e sub particella,
- categoria catastale,
- classe,
- consistenza,
- superficie,
- classificazione,
- confini,
- numero atto di acquisto, data, repertorio, ed estremi della registrazione,
- trascrizione (numero della registrazione) e data,
- ufficiale rogante.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 6 Determinazione del prezzo di stima

Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione può essere determinato nei seguenti modi:

- a) a mezzo perizia d'ufficio, qualora ricorra la possibilità di utilizzare le strutture interne, eseguita da un dipendente dell'ente in possesso della laurea in ingegneria, architettura, agraria o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata

- professionalità e con un'anzianità di servizio di anni 5 o convalidata da un dirigente tecnico di livello apicale;
- b) da un esperto nominato dal responsabile del servizio competente;
 - c) da una perizia giurata di un professionista esterno iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il tribunale nella cui circoscrizione si trovino i beni.

Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio.

In caso di supposta importante difformità, l'ufficio ricorre ad una nuova perizia.

Le stime devono essere effettuate col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato relativo al periodo di alienazione.

Art. 7 Individuazione del soggetto responsabile

Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Patrimonio.

Art. 8 Compiti ed attribuzioni

Il Responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti del procedimento di vendita dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazione da sottoporre al Consiglio. Procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

Il Responsabile può incaricare con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali

Art. 9 Forme di contrattazione.

La procedura per la scelta della forma di contrattazione è individuata dal Responsabile del procedimento in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97.

La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

- a) asta pubblica a mezzo presentazione di offerte segrete in rialzo da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta ai sensi dell'art. 73 lett. C) del R.D. n. 827/1924;
- b) licitazione privata a mezzo presentazione di offerte segrete in rialzo da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso di gara ai sensi del regolamento prima citato;
- c) trattativa privata, con offerte in rialzo, preceduta da indagine di mercato, da utilizzare nei casi seguenti:
 - Immobile avente un valore di stima inferiore a € 25.000,00;
 - terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;
 - qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzia l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - diserzione di due gare precedenti;
 - offerte da parte di enti locali, ovvero di altri enti pubblici, nonché di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali. Il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'ente pubblico e le associazioni acquirenti a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e a non alienarlo per un periodo di 20 (venti) anni;
- d) asta pubblica o licitazione privata mediante offerta economicamente più vantaggiosa, sempre comunque in rialzo sul prezzo-base indicato dalla perizia di stima.

Art. 10 Provvedimenti connessi

Le risultanze delle valutazioni del responsabile del procedimento circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:

- viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dall'art. 5 del presente regolamento;
- viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
- viene approvata la lettera d'invito (qualora si proceda a licitazione privata);
- vengono fissati i termini, in caso di licitazione, entro i quali saranno spediti gli inviti a concorrere;
- vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.

In caso di trattativa privata il Responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta), dopo aver evidenziato nella propria determinazione i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 11 Le forme della pubblicità

E' interesse dell'Ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita, pertanto di volta in volta verranno scelti i metodi e canali ritenuti più opportuni per conseguire l'obiettivo. A tal proposito, la diffusione del bando avverrà in via generale per quanto concerne asta e licitazione privata: all'albo pretorio, sul sito Internet istituzionale del Comune e mediante affissione di manifesti murali.

Il soggetto preposto – Responsabile o suo incaricato – deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'identificazione del bene.

Art. 12 Elementi di bando di gara

Il bando di gara deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:

- a) la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
- b) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
- c) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
- d) il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
- e) il Responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
- f) l'ammontare e la tipologia della cauzione;
- g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia al rialzo sul prezzo posto a base della gara;
- h) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale dell'offerente;
- i) le modalità di presentazione dell'offerta;
- j) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- k) l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione dalla gara;
- l) la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- m) l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del codice penale nonché di altre disposizioni vigenti;

- n) l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni l'offerente non è stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- o) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 13 Esclusione dalla partecipazione alla gara

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- a) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione;
- b) sono altresì esclusi i dipendenti e gli amministratori dell'Ente.

Art. 14 Svolgimento delle gare

Le gare si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando, alla presenza della commissione di gara al completo.

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

Art. 15 Deposito cauzionale

A garanzia della serietà dell'offerta presentata deve essere effettuato un deposito cauzionale per una somma non inferiore al 10% dell'importo posto a base d'asta.

Il deposito dell'aggiudicatario sarà trattenuto dall'Ente ed imputato in conto del prezzo di aggiudicazione.

Qualora non sia dato luogo al contratto per fatti imputabili all'aggiudicatario, le somme depositate a garanzia dell'offerta saranno definitivamente acquisite al Bilancio dell'Amministrazione Comunale.

E' di competenza del Responsabile lo svincolo della cauzione, ove ne sussistano i presupposti.

Art. 16 Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del Responsabile del Servizio cui fa capo l'ufficio Patrimonio Immobiliare.

L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 giorni dalla data di svolgimento della gara. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'offerta deve indicare l'importo monetario espresso in valore assoluto sia in lettere che in cifre. In caso di discordanza tra i due importi sarà ritenuto valido l'importo più vantaggioso per l'amministrazione.

Art. 17 Commissione

La commissione di gara è composta dal Segretario Comunale, dal Responsabile del Servizio Patrimonio, e da un altro funzionario dell'Ente di volta in volta individuato dalla Giunta Comunale. Le funzioni di segretario verbalizzante verranno affidate dalla Giunta ad un dipendente dell'Ente con la medesima deliberazione di nomina della commissione.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.

Art. 18 Verbale

Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del presidente della commissione.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte presentate, le offerte escluse con i motivi dell'esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 19 Aggiudicazione

Il Responsabile del Servizio Patrimonio, con propria determinazione, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine, decorrente dalla comunicazione di cui appresso, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, dello schema d'atto, e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene.

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia entro e non oltre 15 giorni dalla esecutività della relativa determinazione.

L'accatastamento del bene è a carico dell'acquirente.

Il Responsabile del procedimento comunica all'aggiudicatario i termini perentori per la presentazione dei documenti per la stipulazione del contratto e per il versamento del prezzo di vendita. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione.

Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal responsabile del servizio patrimonio, lo stesso chiederà immediatamente al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.

In tale ultimo caso, il responsabile, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione.

Successivamente si procederà alla stipulazione del contratto come previsto in precedenza.

Art. 20 Contratto

La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, prima della stipulazione del contratto. Non si farà luogo al contratto se prima l'acquirente non avrà completamente estinto eventuali debiti, come canoni di locazione, tasse ed imposte e accessori vari, nei confronti del Comune riferibili all'immobile oggetto di vendita. In mancanza, il Comune, oltre a trattenere la cauzione, porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali gare, anche rivalendosi ai crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuali. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

Il contratto viene rogato preferibilmente dal segretario comunale o, in alternativa, da un notaio. Tutte le spese di gara e contrattuali sono a carico dell'acquirente.

Art. 21 Permuta

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato la parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

Art. 22 Cause di prelazione

Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel programma di vendita di cui all'art. 4 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

Art. 23 Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione

Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
- b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. la cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del comune.

Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.

Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed

esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 24 Alienazione di fondi interclusi

Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito Internet dell'Amministrazione e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 25 Garanzie

Il comune garantisce l'evizione dell'acquirente o la piena titolarità dei beni venduti o dei diritti reali costituiti, dichiarando sussistenza o meno di pesi o diritti gravanti sul bene.

La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 26 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.