

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

ai sensi dell'art. 12 della legge 15.5.1997 n. 127 e successive
modifiche ed integrazioni.



Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 23.02.2006, esecutiva a
norma dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

S O M M A R I O

ART. 1 - Oggetto - Programmazione alienazioni

ART. 2 - Valutazione

ART. 3 - Responsabile

ART. 4 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.

ART. 5 - Forme di gara - Modalità di alienazione

ART. 6 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

ART. 7 - Offerte

ART. 8 - Pagamento rateizzato

ART. 9 - Urgenza

ART. 10 - Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta

ART. 11 - Asta Pubblica

ART. 12 - Predisposizione avviso d'asta

ART. 13 - Espletamento della gara

ART. 14- Offerta unica

ART. 15- Esperimenti di miglioramento

ART. 16- Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base

ART. 17- Commissione

ART. 18- Verbale

ART. 19- Contratto

ART. 20- Invio

ART. 21- Garanzia

ART. 22- Prezzo

ART. 23- Gare esperite

ART. 24- Permute

ART. 25- Disposizioni finali

ART. 1 - Oggetto - Programmazione alienazioni

1. Annualmente, con Deliberazione consiliare, potrà essere stabilito il programma delle alienazioni del patrimonio comunale disponibile.
2. Nel programma di cui sopra è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.
3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Funzionario preposto, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento.
4. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
5. Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 4, sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.
6. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.
7. Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art.42, comma 2 lett. I), del D.lgs.18 agosto 2000 n.267 .

ART. 2 - Valutazione

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, a cura dell'Area Lavori Pubblici o dell'Area Edilizia Privata - Urbanistica.

La perizia estimativa deve contenere:

- a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità, e specificate nell'avviso d'asta.
3. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico anche ad un professionista esterno. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 3 - Responsabile

1. Il responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è indicato nella delibera di consiglio comunale che dichiara la disponibilità del bene all'alienazione.
2. Il responsabile del procedimento cura tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici necessari all'alienazione dei beni; in particolare l'indizione di gara e le successive fasi sono effettuate dal funzionario preposto con proprie determinazioni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente alla predisposizione di tutti gli atti della procedura contrattuale, in collaborazione con l'Ufficio contratti.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni e/o determinazioni, redige gli atti di gara a norma delle vigenti legislazioni.

ART. 4 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.
3. I beni verranno classificati, in funzione del valore, della perizia di stima attribuito in 4 classi:

Classe	Stima Sommaria
A	oltre € 500.000,00
B	da € 250.000,00 a € 500.000,00
C	da € 50.000,00 a € 250.000,00
D	Fino a € 50.000,00

ART. 5 - Forme di gara - Modalità di alienazione

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
 2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a. **asta pubblica**, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;
 - b. **trattativa privata** per i seguenti casi:
 - se il bene è di classe "**D**" ovvero con valore inferiore o uguale a **€ 50.000,00** ;
 - se il bene non è di classe "**D**", ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto o circoscritto ad un ristretto ambito di interessati, ovvero che tale interesse specifico consenta di addivenire ad una stima del bene (es "per valore complementare") superiore a quella che il bene stesso avrebbe sul libero mercato; tali presupposti dovranno essere attestati in sede di perizia di stima ed indicati nel provvedimento che dispone la vendita del bene stesso.
 - se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
 - asta deserta (o si abbiano fondate prove che, ove si sperimentasse, andrebbe deserta), purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - motivi di urgenza (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta; le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'Amministrazione, non devono essere imputabili all'inerzia dell'ufficio comunale competente);
 - in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.
- Il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.
- Nel caso di trattativa privata infruttuosa, l'Amministrazione procederà alla vendita del bene mediante asta pubblica.

ART. 6 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene:
 - Per i beni di classe "A" si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione **nazionale** ed un giornale a diffusione **provinciale**.
 - Per i beni di classe "B", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione **provinciale**.
 - Per i beni di classe "C", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio e tramite mezzi di comunicazione telematici.
 - Per i beni di classe "D", l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procede alla pubblicità all'Albo Pretorio.

ART. 7 - Offerte

1. 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. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte, pena l'esclusione dalla procedura.
3. 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.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base d'asta, espressa 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.

ART. 8 - Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del 70% del pagamento, in n. 4 (quattro) rate trimestrali comprensive degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente versare il corrispettivo del 30% del pagamento e stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria.
2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ART. 9 - Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 10 -Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
 - le modalità di pagamento;
 - le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
 - di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, fino ad un massimo di **€ 50.000,00** ;
- Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti all'art.6, comma 4.
- Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di gara, la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui agli articoli successivi.

ART. 11 - Asta Pubblica

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe "**A**","**B**" e "**C**", ovvero con stima superiore a **€ 50.000,00** , la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto come meglio descritto nell'art.5, comma 2 lett. b).
2. La procedura prevede le seguenti fasi:
 - predisposizione dell'avviso d'asta;
 - affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
 - espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
 - aggiudicazione;
 - espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 12 - Predisposizione avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
 - il prezzo estimativo a base d'asta;
 - le spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.
 - l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
 - gli eventuali vincoli e servitù;
 - l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento dell'asta;
 - l'ufficio comunale competente presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione degli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ART. 13 - Espletamento della gara

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
 - il prezzo in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
 - le modalità di pagamento;
 - le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - di approvare ai sensi dell'art.1341 del C.C. specificamente per iscritto le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Pescantina, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con / senza possibilità di rilanci;
 - l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Pescantina, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente
1. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo del Comune di Pescantina, la dicitura "**PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE**".

2. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Pescantina a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte prevenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
3. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, fino ad un massimo di **€ 50.000,00**, intestato al Comune di Pescantina, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione della gara. Tale svincolo avverrà nella stessa giornata per i concorrenti presenti ed esclusi per irregolarità dell'offerta.
4. L'apertura delle buste avverrà, entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, a cura di apposita commissione di gara.
5. La gara è pubblica.
6. Il Comune di Pescantina comunicherà, a mezzo lettera raccomandata AR, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara.
7. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 1% (con un minimo di € 150,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.
8. L'atto notarile sarà redatto entro 90 (novanta) giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 90 (novanta) giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

ART. 14 – Offerta unica

L'esperimento di pubblico incanto può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 15 - Esperimenti di miglioramento

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.
2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.
3. Sarà a tal fine predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 (quindici) giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

4. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di proporre rialzi. Le proposte, se pure espresse verbalmente, hanno valore di proposta irrevocabile.

ART. 16 - Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base

1. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dall'ufficio comunale competente o dal professionista esterno incaricato che ha redatto la perizia di stima.
3. Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base della prima gara, inteso come valore della perizia.

ART. 17 - Commissione

1. La commissione di gara è nominata dal Responsabile del Procedimento, che ne è il Presidente. Il presidente nomina i componenti e può avvalersi della collaborazione di uno o più professionisti esterni, conferendo apposito incarico. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 18 - Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare (asta pubblica e trattativa privata) viene redatto apposito verbale da uno dei componenti della commissione, sotto la direzione del Presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non costituisce titolo valido per il passaggio di proprietà del bene, che avverrà, pertanto, nelle modalità previste dall'art. 13 comma 10 del presente regolamento, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. 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 - Contratto

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

2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c) del T.U. 18/08/2000 n. 267. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune, nella persona del Segretario Generale dell'Ente, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62 e successive modificazioni ed integrazioni, prima della stipulazione del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 20 - Invio

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D.L. 599 del 25/11/1996, convertito con legge 24 gennaio 1997, n. 5.

ART. 21 - 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 o 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. 22 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la data della stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti, eventualmente vantati da questi, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 23 - Gare esperite

Gli esiti delle gare saranno comunicati agli interessati, qualora ne facciano espressa richiesta motivata.

ART. 24 – Permute

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro, previa perizia di stima redatta ai sensi del presente regolamento.

ART. 25 – Disposizioni finali

Il presente regolamento non si applica nelle ipotesi di alienazione previste dal comma 5-ter dell'art. 19 della Legge 11/02/1994 n. 109 ed ogni altra ipotesi di alienazione, previste e regolate da specifiche disposizioni di legge.