

COMUNE DI
SENNALODIGIANA
PROVINCIA DI LODI

NUOVA PROPOSTA DI

***REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEGLI
IMMOBILI COMUNALI***

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 04/06/2007

Indice

Articolo 1 - Oggetto del regolamento e riferimenti generali

Articolo 2 – Programmazione delle alienazioni

Articolo 3 – Provenienza dei beni

Articolo 4 – Procedure di vendita

Articolo 5 – Asta pubblica

Articolo 6 – Trattativa privata

Articolo 7 – Prezzo della compravendita

Articolo 8 – Divieto speciale di comprare

Articolo 9 – Prelazione

Articolo 10 – Cause di esclusione dalle gare

Articolo 11 – Offerte

Articolo 12 – Bando di gara

Articolo 13 – Forme di pubblicità

Articolo 14 – Commissione di gara

Articolo 15 – Verbale

Articolo 16 – Contratto

Articolo 17 – Prezzo

Articolo 18 – Riserva di aggiudicazione

Articolo 19 - Entrata in vigore del regolamento

Articolo 1

Oggetto del regolamento e riferimenti generali

1. Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'alienazione di beni immobili, rientranti nel patrimonio dell'ente locale ai sensi dell'art. 826 del codice civile, al fine di acquisire risorse per investimenti.
2. Per i beni da destinare all'alienazione l'amministrazione accerta l'utilizzo non istituzionale o comunque la rilevanza limitata in relazione alla realizzazione di attività istituzionali.

Articolo 2

Programmazione delle alienazioni

1. L'alienazione di beni immobili è soggetta a programmazione, in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'amministrazione, formalizzata con specifico atto dell'organo competente (consiglio comunale).
2. Il programma delle alienazioni di beni immobili, che può essere approvato anche contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1 del D.Lgs. 267/2000.
3. In relazione al programma delle alienazioni di beni immobili sono definiti specifici obiettivi nel piano esecutivo di gestione e sono formalizzati specifici provvedimenti gestionali da parte dei responsabili di servizio.
4. Il Programma delle alienazioni immobiliari dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
5. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma delle alienazioni immobiliari.

Articolo 3

Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

Articolo 4

Procedure di vendita

1. L'amministrazione procede all'alienazione dei beni immobili nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia con le procedure di seguito elencate.
2. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 13.
3. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :
 - a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
 - b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 6.

Articolo 5

Asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.

2. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore ad € 50.000,00
3. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 13
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.
5. 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.
6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante:
 - a) assegno circolare non trasferibile intestato al comune di Senna Lodigiana;
 - b) deposito della somma richiesta presso la Tesoreria comunale;
 - c) fideiussione bancaria o assicurativa prestata da primaria compagnia.
7. La gara è presieduta dal responsabile del servizio patrimonio o dal Segretario Comunale.
8. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara.
9. La cauzione provvisoria è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
10. La cauzione provvisoria prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.
11. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara ai sensi dell'art. 69 del R.D. 827/1924.
12. Nel caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.
13. Non sono, in ogni caso, ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base di gara indicato dal bando.

Articolo 6

Trattativa privata

1. È ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.
2. La trattativa privata è, altresì, consentita qualora il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 50.000,00 o nei seguenti casi:
 - a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 20%;
 - b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - c) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 20.000,00;
 - d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiale o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
 - e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - f) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;

- g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale;
 - h) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;
 - i) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al successivo art. 13.
4. Il sistema di cui al presente articolo può essere esperito mediante trattativa informale preceduta da lettera d'invito predisposta dal responsabile del servizio patrimonio.

Articolo 7

Prezzo della compravendita

1. Il prezzo di alienazione o di acquisto di beni immobili è determinato con perizia di stima a firma del responsabile del servizio patrimonio o di un altro dipendente dallo stesso incaricato o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di incarico, da un perito appositamente incaricato.
2. La perizia estimativa deve essere redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare.
4. Al prezzo di stima saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc.), amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti la gara.
5. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Articolo 8

Divieto speciale di comprare

1. Gli amministratori non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente, come previsto dall'art. 1471 del codice civile.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

Articolo 9

Prelazione

1. Il responsabile del servizio patrimonio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile del servizio patrimonio competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il responsabile competente procede con gli adempimenti conseguenti.

Articolo 10

Cause di esclusione dalle gare

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte espresse in modo condizionato e/o indeterminato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- la mancata costituzione della cauzione, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante la costituzione della cauzione stessa;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuto.

Articolo 11

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 di Senna Lodigiana consegue all'aggiudicazione definitiva.

2. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando.

4. L'aumento deve essere proposto con offerta in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.

Articolo 12

Bando di gara

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del responsabile del servizio patrimonio, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.

2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
- il metodo di gara ;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per la gara;
- i locali presso cui si effettuerà la gara;
- l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento;
- la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
- le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
- le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad 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 contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- norme generali – informazioni;

Articolo 13

Forme di pubblicità

1. La vendita di beni immobili, qualunque sia la forma scelta dal contraente, è preceduta dalla seguente pubblicità:

- l'avviso d'asta va pubblicato nel seguente modo:

a) per i beni di valore stimato non superiore a €. 50.000,00, mediante affissione all'albo pretorio;

b) per i beni di valore compreso fra €. 50.000,00 e €. 250.000,00, mediante affissione in luoghi pubblici, all'albo pretorio, all'albo dei Comuni limitrofi, nonché mediante altre forme idonee alla pubblicizzazione individuate di volta in volta dal responsabile del servizio patrimonio(es.: estratto su quotidiani, a mezzo radio, TV locali, internet);

c) per i beni di valore compreso fra i €. 250.000,00 e €. 500.000,00, secondo le modalità indicate dal sub a) e sub b), nonché mediante inserzione per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale;

d) per i beni di valore superiore a €. 500.000,00, secondo le modalità indicate dal sub a), sub b) e sub c), nonché mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

2. La pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio dell'ente deve avvenire almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per la gara; le altre forme di pubblicità devono avvenire entro un termine adeguato.

Articolo 14

Commissione di gara

1. La Commissione di gara è composta dal responsabile del servizio patrimonio o dal Segretario Comunale con funzione di Presidente e da due funzionari o dipendenti comunali da lui stesso nominati. Qualora il Segretario Comunale non presieda la commissione di gara, lo stesso potrà essere nominato quale componente la commissione.

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

Articolo 15

Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale.

2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.

3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, 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.

Articolo 16

Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria, spese notarili ecc.) sono a carico dell'acquirente.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

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

5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 6 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Articolo 17

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché tutte le spese di cui al precedente art. 16, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.

Articolo 18

Riserva di aggiudicazione

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Articolo 19

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione approvativa.