

COMUNE DI MARCIGNAGO



***REGOLAMENTO PER  
L'ALIENAZIONE DEGLI  
IMMOBILI DI PROPRIETÀ  
COMUNALE***



Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23.03.2009

<b>INDICE</b>	<b>Pag.</b>
Articolo 1 – Finalità .....	2
Articolo 2 – Competenze degli organi .....	2
Articolo 3 – Programmazione delle alienazioni.....	2
Articolo 4 – Individuazione del valore di vendita.....	2
Articolo 5 – Vendite di beni soggetti a regimi particolari .....	2
Articolo 6 – Procedura di vendita .....	3
Articolo 7 – Asta pubblica .....	3
Articolo 8 – La trattativa privata.....	3
Articolo 9 – La permuta .....	4
Articolo 10 – Il bando di gara .....	5
Articolo 11 – Pubblicità dei bandi .....	5
Articolo 12 – Offerte.....	5
Articolo 13 – Cause di esclusione dalla gara .....	6
Articolo 14 – Commissione di gara .....	6
Articolo 15 – Verbale.....	6
Articolo 16 – Contratto .....	6
Articolo 17 – Garanzia.....	7
Articolo 18 – Prezzo .....	7
Articolo 19 – Spese.....	7

### ***Articolo 1 – Finalità***

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In considerazione di ciò, il presente regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

### ***Articolo 2 – Competenze degli organi***

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio comunale sono di competenza del Consiglio medesimo.
2. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta comunale.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e' di competenza del Responsabile di Settore individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

### ***Articolo 3 – Programmazione delle alienazioni***

1. Il Piano delle alienazioni comunali, allegato del bilancio di previsione, ai sensi dell'art. 58 del decreto legge 25.6.2008, n. 112, come convertito nella legge 6.8.2008, n. 133 e con questo approvato dal Consiglio comunale, riporta l'elenco dei beni da alienare e gli indirizzi da perseguire nei procedimenti di alienazione.

### ***Articolo 4 – Individuazione del valore di vendita***

1. Il valore base di vendita dell'immobile é determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione e 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.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;
  - 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, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
4. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni vanno, obbligatoriamente, destinate a spese di investimento e/o di miglioramento del patrimonio esistente.

### ***Articolo 5 – Vendite di beni soggetti a regimi particolari***

1. La vendita dei beni di cui alle lettere successive, è preceduta dalle formalità liberatorie del vincolo:
  - a) beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto;
  - b) beni appartenenti al demanio;
  - c) beni appartenenti al patrimonio indisponibile.

2. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### **Articolo 6 – Procedura di vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili, in connessione al grado del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti si procede mediante:
  - a) asta pubblica,
  - b) trattativa privata.

#### **Articolo 7 – Asta pubblica**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, per il suo potenziale utilizzo e/o per il valore venale, **superiore a 50.000 Euro**, sia riconducibile ad un mercato vasto, di livello sovracomunale.
2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827, dalla Legge 24/12/1908, n. 783 e dal R.D. 17/06/1909, n. 454 mediante offerte per schede segrete.
3. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, ovvero mediante consegna a mano nel termine fissato dall'avviso d'asta.
5. 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.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta, o, nel caso di consegna a mano, del timbro protocollo del comune.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta con le modalità prevista dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi. L'aggiudicazione e' disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
8. La cauzione e' sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
9. 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.
10. Il contratto é stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
11. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

#### **Articolo 8 – La trattativa privata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:
  - a) la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito;
  - b) l'appetibilità del bene e', per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti, persone fisiche o giuridiche, della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
  - c) il valore di stima sia pari o inferiore a **50.000 Euro**;

- d) 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;
  - e) l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico;
  - f) il bene da alienare, il cui valore non sia superiore ad € 20.000, sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più confinanti si ricorre alla trattativa privata fra i medesimi;
  - g) l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 20.000;
  - h) 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 ;
  - i) 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, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa,
  - j) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
2. La trattativa di cui al comma precedente e' condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento; a tal fine si procede alla pubblicità, cumulativamente o alternativamente, mediante:
    - k) affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
    - l) affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
    - m) affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
  3. Alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale, laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.
  4. 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.
  5. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso 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.
  6. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale o il timbro protocollo sul piego, é fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo precedente.
  7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

### **Articolo 9 – La permuta**

1. Con deliberazione del Consiglio comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

### **Articolo 10 – Il bando di gara**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area tecnica, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :
  - a) descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
  - b) il metodo di gara ;
  - c) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento ;
  - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare.
  - e) i locali presso cui si effettueranno le gare ;
  - f) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;
  - g) l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata ;
  - h) 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 ;
  - i) le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta ;
  - j) le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
  - k) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - l) 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 ;
  - m) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ;
  - n) Norme generali – informazioni.

### **Articolo 11 – Pubblicità dei bandi**

1. I bandi di gara di cui al precedente articolo sono pubblicati:
  - a) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad € 50.000;
  - b) all'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad € 50.000;
  - c) nel sito INTERNET del Comune.

### **Articolo 12 – 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. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il comune.
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 proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.
5. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

6. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

#### ***Articolo 13 – Cause di esclusione dalla gara***

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
  - a) 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;
  - b) le offerte espresse in modo condizionato;
  - c) 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;
  - d) la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
  - e) le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
  - f) il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

#### ***Articolo 14 – Commissione di gara***

1. La commissione di gara è composta dal responsabile dell'area tecnica, con funzioni di presidente, dal segretario comunale e da un ulteriore membro da individuarsi di volta in volta con provvedimento del Sindaco tra i dipendenti delle varie aree interessate con veste anche di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

#### ***Articolo 15 – Verbale***

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, 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 all'espletamento della gara; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
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. Qualunque sia stata la procedura di vendita, questa deve essere perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, di comune accordo fra le parti il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 -letto c) del TUEL
3. In tale ultimo caso l'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/62, prima della stipulazione e del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

### ***Articolo 17 – 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.

### ***Articolo 18 – Prezzo***

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contratto.
2. 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.
3. In caso di cessione a seguito di trattativa diretta potranno essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

### ***Articolo 19 – Spese***

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.