

Comune di Pedavena

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione di C.C. N. 04 DEL 09/03/2009

INDICE

ART. 1: Oggetto del regolamento	pag.1
ART. 2: Beni immobili alienabili	pag.1
ART. 3: Programma di vendita	pag.2
ART. 4: Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni	pag.2
ART. 5: Prezzo di vendita	pag.2
ART. 6: Procedure di vendita	pag.3
ART. 7: Asta pubblica	pag.3
ART. 8: Asta pubblica - Offerte	pag.3
ART. 9: Asta pubblica - Mancata partecipazione	pag.4
ART.10: Asta pubblica - Garanzie e cauzione	pag.4
ART.11: Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa	pag.5
ART.12: Trattativa privata diretta	pag.5
ART.13: Permuta	pag.6
ART.14: Pubblicità	pag.6
ART.15: Prelazione	pag.7
ART.16: Modalità di vendita	pag.7
ART.17: Disposizioni finali e transitorie	pag.8

ART.1

Oggetto del regolamento

Ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n.127, il presente regolamento disciplina le modalità per l'alienazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Pedavena in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, e al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n.454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile.

Con le disposizioni del presente regolamento, il Comune di Pedavena assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art.12 della legge n.127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART.2

Beni immobili alienabili

Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione ed altre cause;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'inserimento di beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni degli Immobili di cui al successivo art.3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Sono alienabili gli immobili e/o i complessi immobiliari di esclusiva proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi della Legge n.1089/1939, del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 06/02/2004 s.m.i., alle condizioni poste in essere dalla Direzione Regionale competente del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali".

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo meramente esemplificativo la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni di edilizia residenziale pubblica.

ART.3

Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva, ai sensi dell'art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n.133, il Piano di Alienazione degli Immobili, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano di Alienazione degli Immobili sono, tra l'altro, indicati:

- a) i beni immobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione

urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

c) l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell'"Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o, in sua mancanza, un'indicazione di massima del valore di ciascuno di essi.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42, secondo comma lettera l) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART.4

Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

ART.5

Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato con riferimento a beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.

Tale perizia sarà redatta a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune. Potranno esser incaricati anche professionisti esterni, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta.

Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

Saranno inoltre poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene.

ART.6

Procedure di vendita

Ai sensi dell'art.12 della legge n.127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

a) asta pubblica (vedi i seguenti artt. 7, 8, 9);

b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (vedi il seguente art. 11);

c) trattativa privata diretta (vedi il seguente art. 12).

ART. 7

Asta pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'art.73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 n.827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

ART. 8

Asta pubblica - Offerte

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 avviso.

La presentazione delle offerte deve avvenire secondo le modalità previste nel bando in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

Il recapito della busta effettuato tramite il servizio postale di Stato in piego raccomandato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La busta può essere consegnata a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta.

In ogni caso il plico deve pervenire all'Ufficio Protocollo entro le ore 12 del giorno indicato nel bando.

Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara.

La gara è presieduta dal Responsabile della struttura apicale competente che provvede a nominare la commissione di gara.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune; in particolare, quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario.

Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto in contanti entro novanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione e comunque prima della stipula dell'atto di compravendita nelle forme di legge.

Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene, a spese dell'interessato.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Segretario della commissione, che viene approvato dal Responsabile della struttura competente mediante propria determinazione con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Sono ammesse altresì offerte per persone da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario; nel caso ciò non avvenga, aggiudicatario sarà ritenuto l'offerente.

ART. 9

Asta pubblica - Mancata partecipazione

Qualora la prima asta pubblica vada deserta, il Comune può vendere il bene a trattativa privata, fermo restando il prezzo a base d'asta.

Nel caso di completa assenza di interesse, il Consiglio Comunale può rideterminare il prezzo del bene in ribasso prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento d'asta o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 10

Asta pubblica - Garanzie e cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

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

La cauzione è determinata in misura pari al 10% del valore posto a base della gara e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune.

Il Comune provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART.11

Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

Si procede alla vendita mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore massimo di Euro 50.000,00 (eurocinquantamila/00), che rivestano interesse per pochi soggetti predeterminati circoscritto alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per il Comune (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dal Comune a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile della struttura apicale competente a favore del miglior offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 5, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art.14.

La gara si tiene nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico ed è presieduta dal Responsabile della struttura apicale competente che provvede a nominare la commissione di gara.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Segretario della commissione, che viene approvato dal medesimo Responsabile della struttura apicale competente mediante propria determinazione con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

ART.12

Trattativa privata diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti con finalità sociali e/o di pubblico interesse o soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a totale partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o

servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;

e) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;

f) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art.5.

ART.13

Permuta

Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.

La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse 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.

La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.5 del presente Regolamento.

ART.14

Pubblicità

Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia superiore all'importo di Euro 50.000,00: pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e mediante pubblica affissione del medesimo, pubblicazione

per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella regione o nella provincia;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore o pari a *Euro 50.000,00* : pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune.

In ogni caso la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune deve avvenire almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 16.

ART.15

Prelazione

Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione, tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

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 di Area competente, della proposta contrattuale e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile di Area procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 16

Modalità di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile della struttura apicale competente.

In particolare il provvedimento individua il bene, con le modalità stabilite dal presente Regolamento, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni e per gli eventuali oneri da sostenere per la stima e l'aggiornamento catastale.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile della struttura apicale competente approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART.17

Disposizioni finali e transitorie

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.

\\server_pedavena\condivisa\regolamenti\alienazione beni immobili proprieta comunale.doc