

Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare

Art. 1 – Finalità e oggetto

Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Scarmagno e si applica con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente Regolamento sono le seguenti:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

In questa sede, sono, in particolare, disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima;
- la procedura di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- la permuta.

Art. 2 – Beni da alienare

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. In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica, come per legge.

Per i beni di interesse storico ed artistico sono preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta, se necessario, dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

Art. 3 – Programmazione

Il Consiglio comunale redige il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari nel quale sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di valorizzare o dismettere;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- la destinazione del ricavato;
- i termini di validità del programma stesso.

Il Piano delle dismissioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera I), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, è in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e può essere modificato o integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire, in qualsiasi momento, di procedere alla alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari a condizione di integrare il Piano medesimo.

Il Piano costituisce allegato al Bilancio di Previsione.

Art. 4 – Stima dei beni

Nel Piano delle alienazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal soggetto apicale dell'Ufficio Tecnico; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante da apposita perizia di stima, sulla base del valore di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

La perizia specifica espressamente la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto e il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

Il valore del bene, come sopra determinato, è formulato al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche ed amministrative sostenute o da sostenere (a titolo esemplificativo: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e delle spese contrattuali, che restano comunque a carico all'aggiudicatario.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Art. 5 – Procedure di vendita

I beni immobili da alienare sono posti in vendita mediante:

1. asta pubblica;
2. trattativa privata, previa procedura ufficiosa;
3. trattativa privata diretta.

Art. 6 – Asta Pubblica

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 il valore venale, riconducibile a un mercato sovracomunale.

In ogni caso, si procede all'asta pubblica quando il valore di stima sia pari o superiore ad euro 100.000 (centomila) salvo quanto previsto dal terzo comma dell'art. 9.

Art. 7 – Procedura di individuazione del contraente

Al bando per pubblico incanto, pubblicato integralmente all'albo pretorio e sul sito web comunale, nonché per estratto su almeno due quotidiani a particolare diffusione nell'ambito provinciale, è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del Settore competente, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

La procedura è 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 avviene nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo comunale nei termini previsti.

Il termine di presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio.

L'offerta è formulata in maniera incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato a norma dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445 del 18 agosto 2000. Le offerte sono redatte in lingua italiana.

Nella formulazione dell'offerta, il prezzo è espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione dello stesso.

L'offerta contiene la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

L'offerta è presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della procedura.

Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Per partecipare alla singola procedura è richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della stessa. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario. A tal fine i soggetti interessati producono, in allegato all'offerta e a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune, ovvero deposito della somma richiesta presso la Tesoreria comunale, ovvero mediante idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

La cauzione è vincolata fino alla stipulazione del contratto e al versamento completo del corrispettivo e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali dovute, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti sono svincolate dopo l'aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione è automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

L'apertura delle offerte è effettuata in seduta pubblica.

La procedura di individuazione del contraente è presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico, ovvero da altro funzionario a tal fine preposto e delegato.

L'aggiudicazione è disposta in favore del migliore offerente. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte di pari importo, si procede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Sulla base delle risultanze delle operazioni, si procede all'aggiudicazione, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di procedura.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale, che, a sua discrezione, può comunque sospendere o non effettuare la procedura, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocarla o non procedere alla stipulazione del contratto, sussistendone i relativi presupposti.

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura:

1. l'insussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina applicabile concernenti la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
2. le offerte per persone da nominare;
3. le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
4. le offerte espresse in modo condizionato;
4. le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;

5. le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della procedura;
6. la mancata presentazione della cauzione;
7. la mancanza o l'incompletezza delle dichiarazioni o della documentazione richieste nel bando a pena di esclusione;
8. le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
9. il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Art. 8 – Trattativa privata mediante procedura ufficiosa

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da procedura ufficiosa, quando il valore di stima del bene sia inferiore ad euro 100.000 (centomila) e la commerciabilità dello stesso – per l'ubicazione, la consistenza e il limitato valore, – sia limitata ad una cerchia ristretta di interessati riconducibili a un determinato ambito comunale.

La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio nonché pubblicazione sul sito web dell'Ente. Il sistema della trattativa privata è altresì adottato, a prescindere dall'importo, quando il pubblico incanto indetto a norma dell'art. 6 sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, valgono, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo, in quanto compatibili con l'informalità della procedura.

Art. 9 – Trattativa privata diretta

E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto se il valore di stima dell'immobile sia inferiore ad euro 30.000 (trentamila).

La trattativa priva è altresì ammessa se il valore sia inferiore a euro 50.000 (cinquantamila) e ricorrano una o più delle seguenti ipotesi:

- a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
- b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- c) alienazione a favore di coloro che siano titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
- d) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- e) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale.
- f) in caso di permuta;
- g) qualora per le caratteristiche del bene (ad esempio reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili), l'acquisto possa interessare esclusivamente uno o più soggetti determinati, in considerazione della

ridotta utilità del bene a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso o quando il reliquato d'area può essere funzionale ad un solo soggetto o quando lo stesso ne faccia espressa richiesta.

Nelle fattispecie di cui alla precedente lettera g) si procede all'alienazione del bene individuando il contraente esclusivamente tra i proprietari dei fondi confinanti, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali è data comunicazione in forma adeguata. L'alienazione è disposta in favore di colui che ha offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 4.

Quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici è possibile procedere alla vendita diretta, a prescindere dall'importo.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Nel caso sia stato accertato l'interesse di più soggetti appartenenti alla stessa categoria o a categorie diverse, si procede ad indire una procedura ufficiosa fra i soggetti interessati. Nel rispetto delle procedure di cui all'art. 3, con motivata deliberazione di Consiglio Comunale può essere disposta la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica o privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata da un esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art. 4, salvo eventuale conguaglio in denaro.

Nel caso di cui al comma precedente le spese amministrative, tecniche e contrattuali sono ripartite fra le Parti in misura uguale.

Art. 10 – Prelazione

Il Responsabile accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza risulta nel bando o nell'avviso pubblico ovvero è portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata e alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, effettuata con raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata della proposta contrattuale contenente ogni informazione utile per l'interessato.

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

Decorso vanamente il termine perentorio di cui al comma precedente, decade ogni diritto di prelazione sul bene, laddove non diversamente stabilito dalla disciplina eventualmente applicabile al caso di specie.

Art. 11 – Termini di sottoscrizione

L'aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto nel termine di mesi sei dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamera la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 12 – Corresponsione del prezzo di acquisto

Salvo quanto diversamente stabilito nella documentazione della procedura di individuazione del contraente, il prezzo di acquisto è pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

Art. 13 – Vendita con riserva di proprietà

In caso di alienazioni di immobili per i quali non sia individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una procedura deserta, in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà, dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.

Art. 14 – Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni, comunali o sovracomunali, applicabili in materia.

Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.