

**COMUNE DI OSSIMO
PROVINCIA DI BRESCIA**

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

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 31.05.2010

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell'art.12 della L.127/1997, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Ossimo, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n.783 e successive modificazioni o integrazioni, al R.D.17 giugno 1909 n. 454, al R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 e al R.D. 23 maggio 1924 n.827;
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

Art. 2 Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- c) i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.

2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Alle vendite dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt. 55 e ss. del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

3. I beni patrimoniali disponibili sono beni che appartengono allo Stato o ad altro Ente pubblico uti privatorum. Si tratta, quindi, di beni mobili e immobili che non hanno una destinazione o comunque un'utilità pubblica e sono assoggettati in linea di massima alla disciplina privatistica. Pertanto sono alienabili, pignorabili, possono formare oggetto di negozi di diritto privato e possono essere acquistati per usucapione e, se beni mobili, per possesso. Sebbene i beni patrimoniali disponibili siano di regola soggetti a sequestro e pignoramento, non sono soggette ad esecuzione forzata le somme dell'A.C. depositate presso la Tesoreria Comunale destinate al pagamento delle retribuzioni del personale dipendente, nonché le somme specificatamente destinate all'espletamento dei servizi locali indispensabili.

4. I beni patrimoniali indisponibili sono beni non facenti parte del demanio (art. 826 cc) e che offrono un'utilità pubblica indiretta; possono appartenere a qualsiasi ente pubblico anche territoriale e ricomprendono: foreste, miniere, reperti di interesse culturale, caserme e armamenti, edifici destinati a servizi pubblici, fauna selvatica, patrimonio ambientali e i beni costituenti la dotazione del Presidente della Repubblica.

Appartengono al patrimonio indisponibile anche i beni acquisiti dall'Amministrazione comunale in forma coattiva ed in particolare attraverso espropriazione per pubblico interesse.

A differenza dei beni demaniali, i beni patrimoniali possono essere sia beni immobili che beni mobili. I beni patrimoniali indisponibili sono soggetti allo stesso regime di indisponibilità, impignorabilità e non usucapibilità dei beni demaniali, fino a quando persista per essi un vincolo legale di destinazione di pubblica utilità.

5. I beni demaniali comunali sono quelli che appartengono all'Amministrazione e sono destinati all'uso pubblico generale e diretto; su questi la pubblica amministrazione esercita una potestà, che si estrinseca attraverso l'emanazione di provvedimenti amministrativi specifici. Il demanio comunale è costituito dai beni immobili o universalità di beni mobili rientranti nel demanio eventuale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 822 c.c., oltre ai cimiteri ed ai mercati di proprietà comunale. Del demanio fanno parte anche le pertinenze e i diritti di servitù relativi a tali beni.

Caratteristiche dei beni demaniali :

- Indisponibilità, in quanto non possono formare oggetto di diritti privati se non nei

- modi stabiliti dalla legge, sono inadatti ad essere oggetto di possesso privatistico e di acquisto per usucapione, nonché ad essere soggetti ad esecuzione forzata.
- Inapplicabilità dei limiti della proprietà privata.
- Amministrazione pubblica perché la competenza per la gestione dei beni demaniali è attribuita all'autorità amministrativa.
- Godimento limitato da parte dei cittadini, a questi è consentito il godimento dei beni in via generale con la destinazione all'uso pubblico o in forza di provvedimenti amministrativi di diversa natura.
- Tutela pubblicistica.

Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare con la delibera di approvazione del bilancio pluriennale ovvero con quella di approvazione del Bilancio di previsione annuale e, in particolare, con la relazione previsionale e programmatica. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera l) del D. Lgs. 267/2000. In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a sè stante ai sensi del predetto art.42, comma 2, lettera l).

2. Ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008, ciascun Ente, con delibera dell'organo di governo, individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al Bilancio di Previsione. L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Art. 4 Competenze

1. La procedura di alienazione si intende autorizzata contestualmente all'approvazione della delibera di approvazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, ai sensi di quanto disposto dall'art.42, secondo comma, lettera l) del D. Lgs.267/2000

2. In tal caso, la procedura della vendita da attuare viene avviata previo adozione di un apposito provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che approva la perizia estimativa, in relazione alle previsioni contenute nel presente regolamento.

3. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale ovvero il responsabile competente alla gestione del patrimonio comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'aggiudicazione definitiva e la conseguente stipulazione.

Art.5 Identificazione e valutazione del bene.

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico comunale con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche similari, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile del Servizio Tecnico può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'ente ovvero a Società specializzate in materia.

Art. 6 Procedure di vendita

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:
 - asta pubblica;
 - licitazione privata;
 - trattativa privata o diretta.
2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 7 Asta Pubblica

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di asta pubblica.
2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 13, secondo comma, lettera a), è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica, con esclusione di ogni altra procedura aperta o ristretta, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art.5, sia pari o superiore a 50.000,00 Euro.
3. L'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara a cura del Responsabile del Servizio contenente le seguenti informazioni minime:
 - la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - la procedura di gara;
 - il prezzo posto a base di gara;
 - i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
 - il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.5;
 - l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - i termini e le modalità di pagamento;
 - eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - i dipendenti del Comune di Ossimo che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5, comma 2;
 - gli amministratori come previsto all'articolo 1471 del Codice Civile e del D.Lgs. 267/2000;
5. L'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul sito Internet del Comune.
6. Quando il prezzo base d'asta superi i 50.000,00 Euro gli avvisi vengono pubblicati per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

Art.8 Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 50.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con pubblico incanto.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita l'asta e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del Servizio comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a quindici giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

Art.9 Commissione di gara

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara al completo.
2. La Commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio che la presiede, dal Segretario Comunale o suo delegato e da un dipendente del Servizio con funzioni di verbalizzante.
3. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
4. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina del Responsabile del Servizio unitamente alla aggiudicazione.

Art.10 Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
3. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
5. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativamente disporre l'esperimento di una nuova asta procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20% ovvero ricorrere direttamente alla trattativa privata.
6. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico o atto pubblico amministrativo entro centottanta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse e eventuali frazionamenti/accatastamenti, sono a carico dell'acquirente.

7. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute.

Art. 11 Licitazione privata

1. Salvo che l'amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con pubblico incanto, si procede alla scelta dell'acquirente con licitazione privata quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art.5, non superi la somma di Euro 50.000,00.

2. In tal caso l'amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita nell'albo pretorio del Comune per almeno quindici giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 7, terzo comma.

4. Alla licitazione privata si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione, la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto come precisate nei precedenti articoli 8, 9 e 10 del presente regolamento.

Art.12 Trattativa privata

1. Laddove l'amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti art.li 7 e 11, la scelta dell'acquirente può avvenire a trattativa privata nelle seguenti ipotesi:

- quando siano andate deserte l'asta o la licitazione privata precedentemente esperita; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%.
- laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore a 25.000,00 Euro.

2. La vendita a trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

3. La trattativa privata può svolgersi in due fasi:

- la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
- la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art.13 Trattativa privata diretta

1. Per trattativa privata diretta si intende la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.

2. La trattativa privata diretta è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi:

- a) qualunque sia il valore dell'immobile, laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- b) purché il valore del bene sia inferiore ai 25.000,00 Euro, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale

- c) purch  il valore dell'immobile sia inferiore ai 25.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva, l'appetibilit  del bene, l'ubicazione, la scarsa consistenza dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
- d) quando l'acquisto del bene comunale   finalizzato alla costituzione di pertinenze e/o adiacenze di immobili privati di fatto gi  possedute e godute dal richiedente, fatte salve eventuali preesistenti servit  di passaggio pubblico; se l'area richiesta appartiene al demanio comunale non pi  destinata a scopi o servizi pubblici, prima di procedere all'istruttoria della pratica, dovr  essere disposta la relativa "sdemanializzazione", comunque di valore non superiore ad Euro 25.000,00;
- e) regolarizzazione della propriet  di baite o fabbricati rurali realizzate da privati su aree comunali montive.

3. Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art.14 Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilit  generale da indicarsi nella delibera del consiglio (o della giunta),   altres  possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di propriet  comunale con altri beni immobili di propriet  di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art.5 che ne attesti l'equivalenza di valore.

Art.15 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Ossimo il primo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale della delibera di approvazione.

