

COMUNE DI TEMU'
PROVINCIA DI BRESCIA

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

*Approvato con delibera di Consiglio Comunale
n 20 del 03/04/2007*

*Modificato con delibera di Consiglio Comunale
n 46 del 08/10/2009*

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 Temù, in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n.783 e successive modificazioni o integrazioni, al R.D.17.06.1909 n.454, al RD 18.11.1923 n.2440 e al R.D. 23.5.1924 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 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 degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

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".

Art. 3 Piano delle alienazioni

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 revisionale 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.
2. In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a se stante ai sensi del predetto art.42, comma 2, lettera l).

Art. 4 Competenze

1. La procedura di alienazione è preceduta da una delibera consiliare di autorizzazione alla alienazione ai sensi di quanto disposto dall'art.42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs.267/2000

2. Qualora l'alienazione di un bene comunale sia contenuta in un atto di programmazione o un atto di indirizzo adottato dal Consiglio Comunale, la procedura della vendita viene avviata previo adozione di una deliberazione della Giunta Comunale che approva la perizia estimativa e fornisce gli indirizzi al Responsabile del Servizio per la relativa procedura da seguire, in relazione alle previsioni contenute nel presente regolamento.

3. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Servizio Patrimonio, (ovvero- se non presente - il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici) competente in ordine alla gestione del Patrimonio Immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua 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 dal Responsabile del Servizio con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

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

3. La perizia di stima contiene:

a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:

- dello stato di conservazione;
- degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
- degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
- della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dalle licenze edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Assetto del Territorio;
- dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data ed eventuale numero di repertorio, laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente;

b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.

4. Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

Art. 6 Procedure di vendita

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata
- c) trattativa privata diretta.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Servizio (o il Responsabile del Procedimento, da questi individuato), acquisiti gli indirizzi della Giunta Municipale, 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. 14, 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 200.000,00 Euro.

3. L'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare (nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito);
- e) il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- f) gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- g) l'ammontare della cauzione;
- h) il metodo di gara;
- i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- k) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- l) in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- m) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Nel silenzio di indicazioni in tal senso la facoltà si intende non concessa. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- n) le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o "brevi manu", con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;

- o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione .
 - s) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- l'obbligatorietà per il concorrente, a pena di esclusione dalla procedura di gara, di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
- i. - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Temù al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - ii. gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanci;
 - iii. - l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Temù, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - iv. - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - v. - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) 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;
- b) i dipendenti del Comune che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) 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.

5. L'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune.

6. Quando il prezzo base d'asta superi i 200.000,00 Euro gli avvisi vengono pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale e minimo quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

7. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto mediante versamento presso la Tesoreria Comunale entro la data di stipulazione del rogito, qualora sia rogato entro trenta giorni dall'approvazione del verbale di gara, viceversa entro lo spirare di tale termine (30 giorni).

Trascorso infruttuosamente tale termine l'Amministrazione Comunale diffiderà all'adempimento ai sensi dell'art. 1545 del c.c. l'Aggiudicatario, concedendo un ulteriore termine tra il sedicesimo ed il trentesimo giorno successivo alla ricezione della diffida. Scaduto infruttuosamente il termine di diffida la cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, ed il rapporto risolto di diritto.

Sono in ogni caso dovuti gli interessi legali dalla data di scadenza di cui al primo capoverso sino alla data di adempimento.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari

Le modalità di pagamento potranno essere, in ogni caso, diverse da quelle sopra indicate previa deliberazione del Consiglio.

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 200.000,00 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 procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta 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 (o dal Responsabile del Procedimento) che la presiede, dal Segretario Comunale o suo delegato e da un dipendente con funzioni di verbalizzante.
3. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Giunta Comunale con l'atto di indirizzo, può determinare che della Commissione di gara possa far parte anche un professionista esterno all'uopo incaricato.
4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
5. 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 entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono 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 per il contratto.

Art. 11 Trattativa privata

1. Laddove l'amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti art.li 7 e 10, la scelta dell'acquirente può avvenire a trattativa privata nelle seguenti ipotesi:

- a) quando sia andata deserta l'asta 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%.
- b) laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore a 60.000,00 Euro.

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

3. La trattativa privata può svolgersi in due fasi:

- a) 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;
- b) la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art. 12 Ipotesi particolari di trattativa privata

1. Qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o assolutamente simili (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti e di identiche dimensioni ecc.) il cui singolo valore non superi la somma di Euro 200.000,00 la vendita avverrà a trattativa privata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di una graduatoria.

2. L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dovrà contenere:

- a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro identificazione catastale, ubicazione.
- b) il prezzo di cessione prefissato dall'amministrazione.
- c) I termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità e i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
- d) I criteri previsti per la formazione della graduatoria e ogni altro elemento utile per la definizione della stessa.

3. Nelle ipotesi previste dal presente articolo, il prezzo di vendita è prefissato dall'amministrazione in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente art. 5.

4. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate da una Commissione appositamente istituita secondo i criteri e le modalità di cui al precedente art. 8. La Commissione procederà quindi alla formazione della

graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.

5. L'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino a esaurimento dei lotti disponibili.

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 200.000,00 Euro, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale
- c) purché il valore dell'immobile sia inferiore ai 200.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.
- d) Quando l'acquisto del bene comunale è finalizzato alla costituzione di pertinenze e/o adiacenze di immobili privati di fatto già possedute e godute dal richiedente, fatte salve eventuali servitù di passaggio pubblico; se l'area richiesta appartiene al demanio comunale non più destinata a scopi o servizi pubblici, prima di procedere all'istruttoria della pratica, dovrà essere disposta la relativa "sdemanializzazione";
- e) Regolarizzazione della proprietà 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 dal Responsabile del Servizio.

Art. 14 Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera del consiglio (o della giunta), è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà 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 ad intervenuta esecutività del relativo atto di approvazione.

