



COMUNE DI ANTRONA SCHIERANCO

Provincia del VERBANO – CUSIO – OSSOLA

Via S. MARIA N° 3 – 28841 ANTRONA SCHIERANCO

Tel 0324 51805
Fax 0324 575953

E-Mail antrona@libero.it

C.F. 83001330030
P.IVA 00524500030

REGOLAMENTO SULL'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione di C.C. n. 15 del 04/06/2008

Indice

- 1.** Finalità del Regolamento
- 2.** Competenze degli organi
- 3.** Beni da alienare
- 4.** Valore dei beni da alienare
- 5.** Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione
- 6.** Procedure di vendita
- 7.** Pubblico incanto
- 8.** Cauzione
- 9.** Bando di gara
- 10.** Pubblicità del bando di gara
- 11.** Modalità di svolgimento della gara
- 12.** Cause di esclusione dalla gara
- 13.** Offerte
- 14.** Commissione di gara
- 15.** Trattativa privata
- 16.** Permuta
- 17.** Esercizio del diritto di prelazione
- 18.** Prezzo
- 19.** Spese ed oneri
- 20.** Disposizioni finali

Articolo 1

Finalità del Regolamento

1.1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783 e s.m.i., nel Regolamento approvato con Regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e s.m.i., ed alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

1.2. Il Regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura l'attuazione dei principi di trasparenza e di adeguata pubblicità nello svolgimento delle procedure di alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale.

Articolo 2

Competenze degli organi

2.1. Le alienazioni di beni immobili, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. *l*), del d.lvo 18 agosto 2000, n. 267, sono di esclusiva competenza del Consiglio comunale.

2.2. I beni immobili da alienare devono essere previsti in un apposito atto consiliare (cd. «piano di alienazione immobiliare»), valido sino a nuova deliberazione; il suddetto piano ha natura di atto fondamentale programmatico, a norma dell'art. 42, comma 2, lett. *b*), del d.lvo 18 agosto 2000, n. 267.

2.3. In caso di mancata adozione del «piano di alienazione immobiliare» di cui al precedente comma 1, l'alienazione dei beni immobili comunali è disposta, di volta in volta, con uno specifico atto deliberativo consiliare.

Articolo 3

Beni da alienare

3.1. Possono essere alienati soltanto i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune e che siano nell'effettiva disponibilità dell'Ente.

3.2. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto di alienazione soltanto a seguito dell'avvenuta sdemanializzazione o della cessazione del vincolo di destinazione pubblica.

3.3. La vendita di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto o finanziati con mutui, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dei vincoli.

Articolo 4

Valore dei beni da alienare

4.1. Il valore dei beni immobili da alienare deve essere preventivamente determinato mediante perizia di stima resa dall'Ufficio tecnico comunale, o da un tecnico abilitato appositamente incaricato dall'Amministrazione.

4.2. Nella perizia di stima, il valore del bene da alienare deve essere determinato tenendo conto dei valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe, dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale del bene, nonché di qualsiasi ulteriore elemento che assuma rilevanza ai fini estimativi.

4.3. La perizia di stima deve essere basata sulle metodologie e tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare e deve, in ogni caso, contenere:

- a)* una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- b)* l'indicazione della destinazione dell'immobile;
- c)* i criteri seguiti per addivenire alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

- d) il valore di stima espresso in euro;
- e) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato, all'acquisizione (nazionale, regionale, locale), sì da consentire l'individuazione della procedura di alienazione più adatta.

Articolo 5

Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

5.1. Prima dell'avvio della procedura di alienazione, il Comune accerta l'esistenza di diritti di prelazione sul bene da alienare.

5.2. L'esistenza di diritti di prelazione deve risultare nel bando di gara e, in caso di alienazione mediante trattativa privata diretta, deve essere portata a conoscenza dei potenziali acquirenti nei modi previsti dalle vigenti normative.

Articolo 6

Procedure di vendita

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) pubblico incanto, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta indicato nel bando di gara;
- b) trattativa privata, con la procedura di cui all'art. 16 del presente Regolamento, per le sole fattispecie indicate in tale articolo.

Articolo 7

Pubblico incanto

7.1. E' adottato il sistema del pubblico incanto quando:

- a) l'interesse all'acquisto del bene, per la natura stessa del bene, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo pregio, ha, potenzialmente, rilevanza sovracomunale;
- b) il valore di stima del singolo bene da alienare è pari o superiore ad euro 30.000 (trentamila).

7.2. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. **10**.

7.3. La gara deve essere esperita, secondo quanto previsto per il pubblico incanto dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827, dalla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e dal R.D. 17 giugno 1909, n. 454, con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel bando di gara; nel caso di immobili di difficile alienabilità, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso nel limite massimo del dieci per cento del prezzo posto a base d'asta e sempre che tale circostanza sia stata espressamente indicata nel bando di gara.

7.4. La presentazione delle offerte deve essere effettuata, entro il termine fissato dal bando di gara, mediante raccomandata A/R oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio protocollo del Comune.

7.5. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede la data di ricevimento dell'offerta presso l'ufficio protocollo del Comune o la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta; trascorso tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, ancorché sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata.

Articolo 8

Cauzione

8.1. Per partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta del prezzo (in cifre ed in lettere), la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al *dieci per cento* del prezzo posto a base della gara.

8.2. La cauzione deve essere corrisposta mediante versamento alla tesoreria comunale, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune.

8.3. La cauzione del soggetto aggiudicatario resta vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara sono svincolate dopo l'aggiudicazione.

8.4. All'aggiudicatario è data facoltà di utilizzare la cauzione in conto prezzo; qualora l'aggiudicatario rifiuti di stipulare il contratto o qualora non sia, oggettivamente, possibile procedere alla stipulazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, la cauzione versata è incamerata, definitivamente, dal Comune.

Articolo 9

Bando di gara

9.1. Il pubblico incanto è indetto con determinazione del Segretario comunale che predispose anche il bando per l'alienazione del bene.

9.2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a) descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare;
- b) il metodo di gara;
- c) il valore di stima posto a base di gara ed i termini per il pagamento;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora di effettuazione della gara;
- e) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- f) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di stima, spese d'asta, contratto e registrazione), nessuna esclusa ed eccettuata;
- g) la possibilità di ammettere offerte per procura; la procura deve essere formata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.
- h) le modalità di presentazione dell'offerta;
- i) le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e le modalità di inoltro della domanda;
- j) indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- k) 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;
- l) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- m) norme generali - informazioni.

Articolo 10

Pubblicità del bando di gara

10.1. I bandi di gara sono pubblicati:

- a) all'Albo pretorio e nel sito *internet* del Comune, quando il valore del singolo bene da alienare sia pari o inferiore ad euro 30.000,00 (trentamila);
- b) all'Albo pretorio, nel sito *internet* del Comune e, per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale quando il valore del singolo bene da alienare sia pari o superiore ad euro 30.000,00 (trentamila).

10.2. Oltre a quanto sopra indicato, possono essere utilizzate, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: (i) affissioni in Albi di altri Comuni od Enti pubblici; (ii) comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (artigiani, commercianti); (iii) edizioni dei bollettini immobiliari, annunci su tv locali.

Articolo 11

Modalità di svolgimento della gara

11.1. Nel caso di pubblico incanto, questo deve svolgersi non prima del quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.

11.2. Le gare si svolgono presso il locali del Comune specificati nel bando di gara alla presenza della Commissione di gara di cui all'art. 14.

11.3. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

11.4. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta dalla Commissione di gara.

11.5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione a favore dell'offerta contenente il massimo rialzo sul prezzo posto a base d'asta; l'aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

Articolo 12

Esclusione dalla gara

Sono escluse dalla gara:

- a) le offerte per persona da nominare e le offerte presentate da soggetto che, in base alle norme di legge vigenti, non può contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) le offerte espresse in modo condizionato e le offerte aventi un contenuto indeterminato;
- 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) le offerte non accompagnate dalla prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria;
- e) le offerte non sottoscritte nei modi previsti dalla vigente normativa;
- f) le offerte presentate, per qualsiasi causa, oltre il termine fissato nel bando di gara.

Articolo 13

Offerte

13.1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente; nei confronti del Comune, le offerte producono effetti giuridici obbligatori soltanto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

13.2. 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.

13.3. In caso di offerte di pari importo, si richiede, formalmente, ai soggetti che hanno presentato tali offerte -se tutti presenti alla seduta di gara- un'offerta migliorativa in busta chiusa.

13.4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nel caso in cui nessuno di tali soggetti voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Articolo 14

Commissione di gara

14.1. La Commissione di gara è composta da:

- a) il Segretario comunale;
- b) il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale;
- c) un componente dell'Ufficio tecnico comunale, diverso dal Responsabile.

14.2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

14.3. Dello svolgimento e dell'esito delle gara è redatto apposito verbale da parte del Segretario della Commissione.

14.4. Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Articolo 15

Trattativa privata

15.1. E' ammessa la trattativa privata, anche con un solo soggetto, qualora l'alienazione del bene avvenga a favore di enti pubblici o di diritto pubblico.

15.2. La trattativa privata è, altresì, consentita nei casi di seguito elencati, sempre che il valore di stima del bene immobile sia inferiore ad euro 30.000 (trentamila):

- a) quando la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta, ovvero quando siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- b) quando il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestono alcun interesse per il Comune, oppure da aree e/o relitti interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;
- c) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene da alienare l'interesse all'acquisto sia manifestamente circoscritto ad un unico soggetto;
- d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero di un diritto di superficie o di altro diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- e) 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;
- f) 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 di espropriazione;
- g) quando trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;
- h) quando l'alienazione avviene a favore di soggetti privati che assicurano la destinazione del bene ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.

15.3. L'alienazione mediante trattativa privata diretta non è soggetta alle forme di pubblicità di cui all'art. 10 del presente Regolamento.

Articolo 16

Permuta

16.1. Con deliberazione del Consiglio comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza, di utilità generale ovvero di pubblico interesse, a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili comunali del patrimonio disponibile.

16.2. 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.

16.3. La permuta degli immobili non può avvenire con conguaglio in denaro.

Articolo 17

Esercizio del diritto di prelazione

17.1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione sul bene immobile comunale da alienare, al titolare di tale diritto deve essere comunicato il contenuto della migliore offerta pervenuta all'Amministrazione comunale.

17.2. Il diritto di prelazione deve essere esercitato dal titolare, a pena di decadenza, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione di cui al precedente comma 1.

Articolo 18

Prezzo

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli atti di gara o come determinato a seguito della trattativa privata, all'atto della stipula del contratto.

Articolo 19

Spese ed oneri

19.1. Tutte le spese di gara e le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sull'alienante.

19.2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione affissione ed inserzione obbligatorie, ai sensi del presente Regolamento e del bando di gara.

Articolo 20

Disposizioni finali

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni contenute nei singoli bandi di gara e nella normativa in vigore.