



COMUNE DI SAN ROBERTO

**REGOLAMENTO PERL'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24.11.2016

INDICE

Articolo 1 - Oggetto e finalità del Regolamento

Articolo 2 - Beni alienabili

Articolo 3 - Beni vincolati

Articolo 4 - Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni

Articolo 5 - Dismissione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Articolo 6 - Prezzo di vendita

Articolo 7 - Capacità a contrattare

Articolo 8 - Titolari del diritto di prelazione

Articolo 9 - Procedure di vendita

Articolo 10- Procedura aperta

Articolo 11 - Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa

Articolo 12 - Bando di gara

Articolo 13 - Procedure deserte

Articolo 14 - Procedimento negoziato senza svolgimento di gara ufficiosa

Articolo 15 – Permuta

Articolo 16 - Stipulazione del contratto

Articolo 17 – Pubblicità

Articolo 18 - Spese tecniche e notarili

Articolo 19 – Norme finali

Articolo 1 - Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di San Roberto, in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n. 783 e successive modificazioni, 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.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune di San Roberto intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del proprio patrimonio, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Articolo 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili i beni inclusi nel Piano delle valorizzazioni e alienazioni di cui al successivo art.4, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25-6-2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008 n.133, o nella deliberazione di cui all'art.5, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

Articolo 3 - Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita.
3. Restano salvi, inoltre, i vincoli all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.lgs. 22.1.2004 n.42.

Articolo 4 - Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni

1. Il Comune, con delibera di Giunta, individua i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. I beni da alienare sono inseriti nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, allegato al Bilancio di previsione e approvato dal Consiglio, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Il Piano deve riportare:
 - i beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - una stima di massima sul valore dei singoli beni.

Articolo 5 - Dismissione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene appartenente al patrimonio disponibile, ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.
2. L'avvio di una procedura di vendita, la presentazione di offerte di acquisto e l'esistenza di eventuali diritti di prelazione non costituisce obbligo a contrarre per il Comune, il quale, per sopravvenuti, comprovati motivi di interesse pubblico ed in qualsiasi momento della procedura avviata, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento alcuno per eventuali controinteressati.

Articolo 6 - Prezzo di vendita

1. Il valore base per la vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici dell'Ente, da tecnici dell'Agenzia del Territorio o da tecnici esterni all'uopo incaricati, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.
4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento

catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, pubblicità del bando e altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

5. Il prezzo di stima, come sopra determinato e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate negli atti preordinati alla procedura di vendita.

6. Nel caso in cui la prima asta vada deserta, il Comune ha facoltà di indire nuovi esperimenti pubblici riducendo il prezzo originario, secondo quanto regolato dal successivo art. 13.

Articolo 7 - Capacità a contrattare

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione⁵ e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 c.c., A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

Articolo 8 - Titolari del diritto di prelazione

1. I soggetti che si trovano nelle condizioni previste dal codice civile o da leggi speciali, nonché coloro che si trovano nella legittima detenzione di immobili, quali titolari di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, in regola con i pagamenti al momento dell'attivazione della procedura di vendita da effettuarsi ai sensi del successivo articolo 10, hanno diritto di prelazione.

2. Quando il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli atti della procedura di vendita.

3. Dopo l'espletamento della procedura di gara, il prezzo di aggiudicazione è notificato ai soggetti di cui al comma 1, nelle forme previste dalla legge, con l'indicazione delle modalità di accettazione.

4. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione da parte dei soggetti legittimati, del prezzo di cui al comma precedente, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria comunale di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di caparra confirmatoria che, all'atto della stipula, vale quale anticipazione sul prezzo di vendita.

5. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante estrazione a sorte.

6. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o insufficiente versamento della caparra per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza del diritto di prelazione.

7. Gli immobili acquistati ai sensi del presente articolo, non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di 5 anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.

Articolo 9 - Procedure di vendita

1. Il Funzionario dell'Ufficio competente adotta apposita determinazione con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e, ove necessario, approva il bando di gara.

2. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:

a) procedura aperta, secondo le modalità di cui all'art.10;

b) procedura negoziata, preceduta da gara ufficiosa, nei casi di cui al successivo art.11;

c) procedura negoziata senza precedente gara ufficiosa nei casi di cui all'art.14;

d) permuta nei casi di cui al successivo art. 15.

3. E' facoltà del Funzionario, ove si debba dare esecuzione ad un complesso programma di alienazione di beni, ovvero, alla procedura di vendita di beni di rilevante valore, ricorrere ad un servizio di assistenza tecnica specialistica il cui affidatario è individuato attraverso procedure ad evidenza pubblica.

Articolo 10- Procedura aperta

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica con i modi indicati dall'art.73, lett. a) o c) del R.D. 23 maggio 1924, n.827, con aggiudicazione soggetta ad offerte in aumento ai sensi del successivo art. 84 e ss. del medesimo Decreto.

2. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso, il bando è suddiviso per lotti e i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

3. Per partecipare alla gara deve essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base di gara e costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa.

4. L'apertura delle buste, che avviene, di regola, entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dal

Funzionario competente e costituita dallo stesso in qualità di Presidente e da due dipendenti dell'Ente, di cui uno con funzioni di Segretario.

5. L'aggiudicazione provvisoria è pronunciata a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta.

6. Espletata la procedura di cui all'art. 84 e ss. del R.D. 23 maggio 1924, n.827, l'aggiudicazione definitiva è dichiarata con apposita determinazione del Funzionario dell'Ufficio competente. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre

ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue dalla stipula del contratto.

7. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base di gara. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Qualora le due offerte migliorative risultassero ancora uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

8. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è trattenuta dal Comune quale acconto del prezzo di vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti è restituita in sede di gara. A coloro che invece hanno partecipato ma non sono presenti all'espletamento dell'asta, la cauzione è restituita entro 15 giorni dalla conclusione della gara. La stessa è incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario non si presenti a stipulare il contratto di compravendita o non provveda alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) nei termini stabiliti.

Articolo 11 - Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:

- alienazione di immobili di valore inferiore o uguale a €50.000,00 per i quali sia dimostrato un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.).

2. In tale ipotesi, l'alienazione avviene mediante procedura negoziata previa valutazione delle offerte acquisite dal Comune a seguito di Avviso di vendita. L'alienazione è disposta con determinazione del Funzionario dell'Ufficio competente a favore del migliore offerente.

3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato, determinato ai sensi del precedente art. 6, 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 pubblicato nelle forme indicate dal successivo art.15.

4. Per la cauzione e per lo svolgimento della gara si applica quanto stabilito nel precedente art.10.

Articolo 12 - Bando di gara

1. Il bando di gara, pubblicato con le modalità di cui all'art. 15, deve indicare:

a) l'Autorità che presiede alla gara, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;

b) il bene o i beni oggetto della vendita;

c) il prezzo posto a base di gara;

d) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le cauzioni da prestarsi, le modalità e il metodo di aggiudicazione, le modalità per il pagamento del prezzo definitivo;

e) il metodo di aggiudicazione;

f) la cauzione;

g) che l'aggiudicazione avviene anche in presenza di una sola offerta valida pari o superiore al prezzo a base d'asta;

h) il responsabile del procedimento.

Articolo 13 - Procedure deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

3. Alla seconda asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;

- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 14 - Procedimento negoziato senza svolgimento di gara ufficiosa

1. E' ammessa la vendita, ad un valore non inferiore a quello di stima di cui al precedente art.6, attraverso un procedimento negoziato senza svolgimento di gara ufficiosa nelle seguenti ipotesi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di Enti Pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e degli altri Enti pubblici o ONLUS, e di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo del territorio;
 - b) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
 - c) in caso di aste andate deserte dopo due tentativi.
2. Per la cauzione si applica il precedente articolo 9.

Articolo 15 - Permuta

1. E' consentita la permuta tra immobili di cui all'art. 4 e 5 ed immobili di proprietà di terzi, necessari per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali del Comune o connessi alla realizzazione di piani e progetti approvati dai competenti Organi dell'Ente.
2. Il valore degli immobili oggetto della permuta deve essere accertato con le modalità di cui al precedente articolo 6.
3. La ricorrenza delle condizioni di cui al precedente comma 1, che legittimano la permuta e ne rendono economicamente conveniente la conclusione, deve essere motivatamente esposta nella determinazione del Responsabile che ne autorizza la stipula.
4. La permuta degli immobili può avvenire con conguaglio in denaro.

Articolo 16 - Stipulazione del contratto

1. Il contratto è stipulato entro 2 mesi dall'aggiudicazione definitiva.
2. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al 1° comma, non viene dato corso alla alienazione e la caparra confirmatoria o la cauzione viene trattenuta nella misura intera a fini risarcitori, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni da parte del Comune.
3. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.
4. Il prezzo di acquisto è corrisposto, contestualmente alla stipula, attraverso bonifico bancario emesso a favore del Tesoriere del Comune di San Roberto.
5. Per gli immobili ad uso residenziale o commerciale, quando la vendita avviene a favore del legittimo occupante ed il valore di stima del bene è superiore a euro 100.000,00, l'Amministrazione ha facoltà di prevedere nell'avviso d'asta il pagamento rateale maggiorato degli interessi a tasso legale fino a un massimo di n. 24 rate mensili, a condizione che alla stipula del rogito sia versato un importo non inferiore al 40% dell'intero prezzo di acquisto. Il pagamento delle rate successive alla stipula dell'atto pubblico di compravendita deve essere garantito da idonea polizza bancaria o assicurativa. E' obbligatoria l'accensione di ipoteca sul bene trasferito a garanzia del pagamento delle rate non versate. A seguito del versamento delle rate, l'importo dell'ipoteca può essere ridotto proporzionalmente.

Articolo 17 – Pubblicità

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97, sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite procedura aperta che alle alienazioni tramite procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa.
2. Gli atti delle procedure di vendita sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune di San Roberto fatte salve altre forme di promozione della vendita stabilite nella determinazione che indice la procedura.

Articolo 18 - Spese tecniche e notarili

1. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione.
2. Qualora l'atto di compravendita non sia rogato dal Segretario Generale, la scelta dell'Ufficiale rogante spetta all'acquirente che informa il Comune dell'incarico affidato entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. La stipula degli atti di trasferimento avviene, di norma, presso la sede del Comune o in altro luogo da essa indicato.

Articolo 19 – Norme finali

1. Per tutto quanto non previsto nel presente articolato, si rinvia alla normativa vigente in materia.
2. Le disposizioni del presente regolamento sono da disapplicare senza alcuna formalità qualora risultassero contrastanti con le norme delle fonti del diritto gerarchicamente superiori.