

Regolamento comunale per la disciplina degli atti di dismissione del patrimonio immobiliare

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 51 del 29.09.2014
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 29.07.2015

Art. 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina le modalità di alienazione e permuta di beni immobili o diritti reali immobiliari di proprietà comunale ritenuti non utilizzabili per il soddisfacimento di pubblico interesse o che per l'entità dell'onere manutentivo risultino improduttivi.

Art. 2 - Condizioni per l'alienazione

L'alienazione di beni mobili e immobili è soggetta a programmazione, in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'Amministrazione comunale.

Il programma delle alienazioni di beni mobili e immobili costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267.

I beni da alienare sono indicati sulla base di una stima di massima.

Si può comunque procedere alle alienazioni che siano previste espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che ne costituiscono mera esecuzione e che, comunque, rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari.

Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.

Art. 3 – Stima

I beni da alienare vengono valutati al più probabile valore di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, preferibilmente a cura dell'ufficio del patrimonio, mediante perizia di stima.

Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico. L'Ufficio patrimonio può stabilire di avvalersi anche dell'Agenzia del Territorio.

Il valore stimato è la base per la successiva gara.

A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute dall'Ente o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità, ecc.) per la vendita dell'immobile, opportunamente indicate nel bando di gara.

Art. 4 - Pubblicità

I Bandi di gara sono pubblicati all'Albo Pretorio informatico e nel sito internet del Comune.

Quando il prezzo a base d'asta è pari o superiore a un milione di euro il bando è altresì pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Quando il prezzo a base d'asta è inferiore ad un milione di euro il bando è altresì pubblicato per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Oltre a quanto sopra indicato il responsabile facente funzioni dirigenziali può prevedere nella determinazione a contrattare, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, affissione di manifesti pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione previste dal presente articolo fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

Art. 5 – Indizione

La gara viene indetta previa determinazione del Responsabile Unico del procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la determina, tra l'altro, deve individuare il bene da alienare, approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare la spesa per la pubblicità del bando se occorre.

Art. 6 - Modalità di alienazione

L'Amministrazione comunale procede alla vendita dei beni immobili o diritti reali su beni immobili mediante procedura aperta.

L'adozione delle procedure esecutive è di competenza del Responsabile del Servizio individuato nel bilancio e nei provvedimenti esecutivi del bilancio, quale assegnatario del relativo capitolo di entrata.

Qualora il primo incanto per la vendita di un bene immobile vada deserto, l'Amministrazione può procedere all'esperimento di una seconda procedura aperta e può porre a base di gara un importo pari al valore di alienazione del primo incanto andato deserto, eventualmente ribassato di una percentuale sino al 20% determinata dal responsabile del procedimento con provvedimento motivato.

Art. 7 – Svolgimento delle gare

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

Art. 8 - Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando o nella lettera d'invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere.

Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Il bando di gara potrà prevedere una offerta percentuale minima in aumento.

Art. 9 – Procedura negoziata

Si procede all'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari a procedura negoziata:

a. quando la procedura aperta sia andata deserta o le offerte non abbiano raggiunto il limite fissato, dopo l'esperimento facoltativo del secondo incanto;

b. quando il valore di stima sia pari o inferiore 20 mila euro;

c. quando interessati all'acquisto siano lo Stato o altri Enti o Aziende pubbliche;

d. quando si tratta di beni immobili o diritti reali immobiliari rispetto ai quali per caratteristiche, collocazione, o altro, sussiste interesse all'acquisto unicamente da parte di soggetti determinati come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:

1. unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

2. unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio confinanti con il terreno di proprietà dell'Amministrazione.

Art. 10 – Modalità di svolgimento della procedura negoziata

Per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe si procederà all'alienazione del bene con procedura negoziata cui potranno partecipare esclusivamente Il/i proprietari/o dei fondi limitrofi, identificati a seguito di

apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di Stima fissato dall'Amministrazione comunale.

Le trattative sono sempre precedute da valutazione di congruità dell'offerta anche nel caso in cui vi sia un solo offerente.

L'Amministrazione invita direttamente l'interessato o gli interessati a formulare offerta d'acquisto indicando modalità e termini; le trattative intercorrono con il miglior offerente.

Art. 11 - Verbale

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto pubblico amministrativo o notarile, a seguito dell'aggiudicazione, previa effettuazione della verifica d'ufficio da parte del R.U.P. del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 12 - Prezzo

L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dal R.U.P. per la stipulazione del contratto.

In mancanza dell'intervento dell'acquirente alla stipula, il Comune tratterà la cauzione versata, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Art. 13 - Gare esperite

Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio informatico del Comune.

Art. 14 - Permuta

Alla permuta si provvede mediante procedura aperta.

Tale procedura non si applica quando i beni immobili o diritti reali immobiliari sono di proprietà dello Stato o di altri Enti o aziende pubbliche.

Parimenti non si applica ove sia finalizzata all'acquisizione di uno specifico e determinato bene idoneo, esso solo, a soddisfare una particolare pubblica esigenza o interesse.

Si procede a permuta senza procedura aperta in tutti gli altri casi per i quali è prevista la procedura negoziata.

Art. 15 – Beni vincolati

La vendita di beni vincolati da leggi Speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Art. 16 - Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

Con determinazione dirigenziale vengono stabilite le eventuali agevolazioni e le modalità per il possibile esercizio del diritto di prelazione, secondo la normativa vigente in materia per ogni specie di immobile.

Art. 17 – Urgenza

In caso d'urgenza tutti i termini previsti del presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni della urgenza.