



Città di Gattinara
Provincia di Vercelli

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 63 del 30/11/2011

INDICE

- Art. 1 Finalità ed oggetto
- Art. 2 Competenza degli Organi
- Art. 3 Responsabile del Procedimento
- Art. 4 Beni alienabili
- Art. 5 Programma di alienazione
- Art. 6 Alienazione di beni non compresi nel Piano Annuale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari
- Art. 7 Individuazione del valore di alienazione
- Art. 8 Vendita dei beni soggetta a diritti di prelazione
- Art. 9 Procedure di alienazione
- Art.10 Asta Pubblica
- Art.11 Asta Pubblica -Offerte
- Art.12 Asta Pubblica -Asta deserta
- Art.13 Trattativa privata diretta
- Art.14 Trattativa privata diretta preceduta da gara ufficiosa
- Art.15 Permuta
- Art.16 Pubblicità
- Art.17 Garanzie e Cauzione
- Art.18 Contratto e relative spese
- Art.19 Norma finale

Art. 1

Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 15 maggio 1997 nr.127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Gattinara in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908 nr.783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17/06/1909 nr.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 assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce la "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Art. 2

Competenze Degli Organi

L'alienazione e permuta del patrimonio comunale sono di competenza del Consiglio Comunale, a norma dell' art. 42, comma 2 lett. l), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.
L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Dirigente di Settore individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

Art. 3

Responsabile Del Procedimento

1. Responsabile del procedimento di alienazione è il Dirigente/Responsabile del competente Servizio comunale.
2. Il Dirigente/Responsabile cura le conseguenti procedure necessarie all'alienazione dei beni.
3. In attuazione degli atti fondamentali indicati all'art. 2, con propria determinazione, indice le procedure concorsuali e cura il successivo svolgimento, compresa l' approvazione del verbale di aggiudicazione da redigersi a cura della commissione di gara e la stipula, in nome e per conto del Comune, del relativo contratto.

Art.4

Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) I beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento degli immobili nel Piano di cui al successivo art.5 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, nr.42.

Art.5
Programma di alienazione

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art.4, il Consiglio Comunale approva il Piano Annuale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di massima dei singoli beni (se disponibile).
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42 secondo comma lettera l) del D.Lgs. 18/08/2000, nr.267, è approvato annualmente come allegato del bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale. Ai sensi dell'art. 58 comma 2 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione comunale inerenti fini istituzionali ed al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art.6
Alienazione di beni non compresi nel Piano Annuale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non ricompreso nel Piano.

Art.7
Individuazione del valore di alienazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, con apposita perizia estimativa resa dall' Ufficio Tecnico, o dai funzionari dell'Agenzia del Territorio, o da tecnico abilitato appositamente incaricato; la perizia non deve essere anteriore a dodici mesi.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare e contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione d'uso dell'immobile;
 - c) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - d) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
 - e) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.
3. Al prezzo di vendita, una volta definito, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche necessarie e conseguenti nonché di pubblicità sostenute o da sostenere da parte dell'Ente.
4. Salvo diversi accordi tra le parti, nel caso di permuta di cui all'art.13 del presente Regolamento, tutte le spese di cui al comma 3 saranno ripartite equamente tra le parti. In tali casi spetterà all'Amministrazione comunale la scelta dei tecnici incaricati per lo svolgimento di tutte le procedure necessarie e conseguenti alla stipula dell'atto di permuta.
5. Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota I.V.A. se dovuto.

Art. 8
Vendita Di Beni Soggetti A Diritti Di Prelazione

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli aventi diritto e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
6. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art.9 Procedure di alienazione

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica (artt.10,11 e 12);
 - b) trattativa privata diretta (art.13);
 - c) trattativa privata diretta preceduta da gara ufficiosa (art.14);
 - d) permuta (art.15).

Art.10 Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 nr.827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.7.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art.11 Asta Pubblica - Offerte

1. L'aggiudicazione è fatta di norma a favore dell'offerta di massimo rialzo sull'importo posto a base d'asta.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire o mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo di raccomandata, o tramite consegna a mano presso il Protocollo del Comune di Gattinara entro il termine fissato nell'avviso.
6. L'offerta, chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente (nel caso di società i dati del legale rappresentante nonché gli estremi della società); se questi agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale, che sarà allegata al verbale di vendita; allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati.
 - indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza di indicazioni sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.
 - sottoscrizione dell'offerta in originale.
 - dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile alienato.
 - ricevuta del deposito cauzionale.

7. Nell'eventualità che siano state presentate due o più offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

8. Analogamente, 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.

Art. 12

Asta Pubblica -Asta deserta

1. Qualora la prima asta andasse deserta e fossero decorsi inutilmente i trenta giorni di cui al comma 3 del presente articolo, il Consiglio Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

2. Dal secondo incanto andato deserto ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma 3 del presente articolo, il Consiglio Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata diretta come previsto dall'art.13 comma 1 lettera e), all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

3. Sin dalla prima asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni, da effettuarsi con le modalità stabilite per l'asta ed ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui al precedente art.11.

Art. 13

Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio e perseguendo in ogni caso l'interesse pubblico, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di privati, Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione Comunale ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali (vedi art.15);
- d) 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;
- e) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art.12 comma 2;
- f) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 25.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc...) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione comunale (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
- g) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 25.000,00) sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art.7. L'alienazione deve essere autorizzata con specifico atto della Giunta Comunale

3. Nel caso previsto dalla lettera e) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.

4. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 14.

5. L'atto della Giunta Comunale di cui al comma 2 verifica la sussistenza dei requisiti previsti dal comma 1 ed autorizza la vendita, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa. Di detto provvedimento è data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi nelle forme di cui all'art.16.

6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita anche in ottemperanza dei disposti dell'art.16, comma 4, il Dirigente/Responsabile dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

7. Per le garanzie e la cauzione si applica il seguente art. 17.

Art.14

Trattativa privata diretta preceduta da gara ufficiosa

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art.11 ed in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
2. Il Responsabile del Servizio Patrimonio avvisa gli interessati alla gara ufficiosa trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
3. Nel giorno stabilito dall'invito una Commissione, regolarmente istituita, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
4. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita anche in ottemperanza dei disposti dell'art.16 comma 4, il Dirigente/Responsabile dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia alle norme di legge.

Art.15

Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta di beni immobili patrimoniali disponibili a trattativa privata con enti e privati. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione conforme alle previsioni dell'art.5 del presente Regolamento, deve essere approvata con specifico atto della Giunta Comunale (anche se già prevista nel Piano) in cui devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte della civica Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.7 del presente Regolamento.

Art.16

Pubblicità

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/1997 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata (diretta, preceduta da gara ufficiosa e permuta), al fine di valutare concorrenti e relative proposte di acquisto/permuta.
2. Alla gara viene data ampia pubblicità mediante le forme di pubblicità previste per legge e ritenute più idonee ed individuate nella determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio.
3. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - a) quando il valore delle alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 500.000,00: in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune di Gattinara (per un periodo non inferiore a 30 giorni), per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale, un quotidiano a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
 - b) quando il valore delle alienazioni contenute nel bando sia inferiore a € 500.000,00: in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune di Gattinara (per un periodo non inferiore a 30 giorni), per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
4. Degli atti della Giunta Comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli artt.13, 14 e 15, deve essere dato immediato avviso, a cura del Dirigente/ Responsabile, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on line istituzionale. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione all'Albo Pretorio i terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni.
5. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.
6. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.

Art.17
Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione comunale, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.
5. La garanzia provvisoria è automaticamente svincolata, per i concorrenti non aggiudicatari, successivamente alla stipula del contratto.
6. L'ammontare della cauzione prestata dai soggetti aggiudicatari definitivi verrà imputata in conto al prezzo di vendita.

Art.18
Contratto e relative spese

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita e conseguentemente effettuare il relativo versamento nel termine indicato dall'Amministrazione comunale e comunque entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'incameramento del deposito cauzionale e salvo il risarcimento danni in favore dell'Amministrazione medesima.
2. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere conseguente e derivante, sono a carico dell'acquirente che allo scopo può individuare un notaio di sua fiducia.

Art.19
Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore.