



Comune di Maggiore

PROVINCIA DI NOVARA

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

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 28.05.2020

INDICE GENERALE

- ART. 1 - Finalità ed oggetto.
- ART. 2 - Beni alienabili.
- ART. 3 - Piano delle alienazioni.
- ART. 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.
- ART. 5 - Programma di vendita.
- ART. 6 - Modalità di alienazione degli immobili.
- ART. 7 - Prezzo di vendita.
- ART. 8 - Procedure di vendita.
- ART. 9 - Asta Pubblica.
- ART. 10 - Asta pubblica – Offerte.
- ART. 11 - Aste deserte.
- ART. 12 - Garanzie e Cauzione.
- ART. 13 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.
- ART. 14 - Trattativa privata diretta.
- ART. 15 - Fondi interclusi.
- ART. 16 – Permuta.
- ART. 17 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici.
- ART. 18 - La stipulazione del contratto di vendita o permuta.
- ART. 19 - Diritto di prelazione.
- ART. 20 - Divieto speciale di comprare.
- ART. 21 – Pubblicità.
- ART. 22 - Determinazioni di vendita.
- ART. 23 - Norma finale.

ART. 1 - Finalità ed oggetto

Il regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo" nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato".

Il Comune di Maggiore provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 24.12.1993 n. 560, nonché il relativo programma di vendita già in attuazione.

Sono parimenti escluse le procedure di cui alla legge 23.12.1998 n. 448 per la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare.

ART. 2 - Beni alienabili.

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).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 conterrà esplicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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.

Per i beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927 debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia.

Restano salvi i vincoli relativi all'alienazione di beni immobili d'interesse storico, artistico e culturale, dettati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo parziale o totale dello Stato o della Regione è subordinata all'esperimento delle procedure liberatorie del vincolo cui i beni sono sottoposti, oppure al rilascio di autorizzazione da parte dell'organo che ha posto il vincolo.

ART. 3 - Piano delle alienazioni.

L'alienazione dei beni immobili è soggetta a programmazione in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'amministrazione, formalizzata con specifico atto del Consiglio comunale.

Il Piano delle alienazione di beni immobili, che può essere approvato anche contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 267/2000.

La Giunta comunale presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio comunale il Piano delle alienazioni e le eventuali successive modifiche ed integrazioni del medesimo.

Il Piano delle alienazioni immobiliari dovrà essere, in ogni caso, coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire, in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle alienazioni.

ART. 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio comunale nel Piano delle alienazioni ovvero con proprio provvedimento, adottato ai sensi del 1° comma dell'art. 3 del vigente Regolamento, ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni non ubicati nel territorio del Comune di Maggiore;
- beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Ente.

ART. 5 - Programma di vendita

I beni immobili da alienare sono individuati mediante l'approvazione del Piano delle alienazioni da parte del Consiglio Comunale di volta in volta, sulla base di una sommaria valutazione del bene da mettere in vendita.

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato, se non diversamente disposto, delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:

- i beni immobili o le categorie di 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);
- i dati catastali e tavolari, iscrizioni, annotazioni, aggravii e pendenze;
- il sommario valore di mercato;
- analisi storica (verifica di eventuali vincoli, aggravii non iscritti tavolarmente quali: uso civico, vincolo di destinazione; analisi comparativa con prezzo in contratto di acquisizione).

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 Legge 127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART. 6 - Modalità di alienazione degli immobili.

Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione tecnica di stima.

Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

ART. 7 - Prezzo di vendita.

Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi medesime caratteristiche, sulla base di metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

Le perizie possono essere redatte da un funzionario tecnico comunale, o affidate all'Agenzia del Territorio mediante convenzione o a professionisti esterni. I professionisti incaricati devono presentare una stima giurata.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% (con un massimo di € 10.000,00) per compensare delle spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi ad unico estimatore.

Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima e comunque con medesimi criteri metodologici.

Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare.

Dopo il secondo anno deve essere redatta, comunque, una nuova stima.

Va eseguita sempre una nuova stima quando sopraggiungano fatti, variazioni urbanistiche, incompatibilità edilizie, o comunque elementi idonei a mutare sostanzialmente il valore di stima già determinato.

L'importo risultante dalla perizia estimativa è da ritenersi I.V.A. esclusa.

Nel caso in cui dalla stima risulti un valore inferiore a Euro 500,00, si applicherà l'importo minimo di Euro 500,00.

ART. 8 - Procedure di vendita.

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (artt. 9, 10, 11, 12);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 13);
- c) trattativa privata diretta (art. 14);
- d) permuta (art. 16).

ART. 9 - Asta Pubblica.

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 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 7.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

ART. 10 - Asta pubblica – Offerte.

Nel giorno stabilito dal bando o avviso d'asta, una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio, da due dipendenti del Comune almeno di categoria C con funzione rispettivamente di testimone e Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Servizio relativo.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto dopo l'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene si potrà procedere mediante estrazione a sorte.

ART. 11 - Aste deserte.

Qualora la prima asta vada deserta, il Responsabile del Servizio relativo ne indice una successiva riducendo il prezzo originario del 10%.

Qualora anche il secondo incanto vada deserto, il Responsabile del Servizio ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, il Responsabile del Servizio 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.

Alla terza asta andata deserta la Giunta Comunale definirà gli indirizzi successivi.

ART. 12 - Garanzie e Cauzione.

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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare presso la Tesoreria Comunale o tramite la presentazione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se

l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione nei termini fissati dall'Amministrazione.

ART. 13 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 20.000,00) 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 (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

In tale ipotesi, l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio relativo a favore del migliore offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7, 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 Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 21.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 12.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita, una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio, da due altri dipendenti almeno di categoria C con funzione di testimone e Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 14 - Trattativa privata diretta.

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, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di 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 ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, caratteristiche altimetriche, planimetriche e morfologiche ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;

e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 11.

Qualora le alienazioni abbiano ad oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore ad € 5.165,00 il contratto può essere concluso mediante trattativa privata nel rispetto del disposto dell'art. 57 R.D. 17.06.1909 n. 454.

In tutte le suddette ipotesi, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7.

ART. 15 - Fondi interclusi.

Potrà procedersi, altresì, alla vendita a trattativa privata 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. Il valore stimato dell'immobile non deve comunque essere superiore a 20.000,00 euro.

In tali fattispecie, l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari 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 determinato.

ART. 16 – Permuta.

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere approvata anch'essa con deliberazione consiliare in cui 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 ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. La vendita dei beni deve essere preceduta, di norma, da apposita stima ancorché sommaria.

ART. 17 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici.

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano le norme di cui al Codice degli appalti approvato con D.Lgs. n. 50/2016.

ART. 18 - La stipulazione del contratto di vendita o permuta.

La stipulazione dell'atto deve avvenire entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'aggiudicatario.

Il pagamento del prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dalla Tesoreria del Comune a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento, salvo che ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo è data esplicita informazione nel bando di gara o avviso d'asta, con indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

ART. 19 - Diritto di prelazione.

Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, il Comune di Maggiore riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati dai paragrafi seguenti.

È riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione o concessione e aventi regolare contratto.

Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

ART. 20 - Divieto speciale di comprare.

Si rimanda ai divieti speciali di comprare di cui all'art. 1471 del Codice Civile ed in particolare alle disposizioni che vietano di essere compratori agli amministratori ed ai pubblici ufficiali.

ART. 21 - Pubblicità.

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo pretorio on-line e sul sito web del Comune di Maggiore, nonché per estratto su due quotidiani a diffusione locale.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 22.

ART. 22 - Determinazioni di vendita.

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio. In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 23 - Norma finale.

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