

# *Regolamenti Comunali*



## **REGOLAMENTO COMUNALE**

### **ALIENAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 23.02.2006**

#### **INDICE**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Competenze del Consiglio Comunale
- Art. 3 - Valutazione
- Art. 4 - Provenienza dei beni
- Art. 5 - Procedure di vendita
- Art. 6 - Asta Pubblica
- Art. 7 - Bando di gara
- Art. 8 - Pubblicità dei bandi
- Art. 9 - Modalità di svolgimento delle gare
- Art. 10 - Cause di esclusione dalle gare
- Art. 11 - Destinazione urbanistica
- Art. 12 - Offerte
- Art. 13 - Commissione di gara
- Art. 14 - Verbale
- Art. 15 - Trattativa privata
- Art. 16 - Permuta
- Art. 17 - Acquisizione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici
- Art. 18 - Contratto
- Art. 19 - Prezzo
- Art. 20 - Riserva di aggiudicazione
- Art. 21 - Prelazione
- Art. 22 - Norme finali e transitorie
- Art. 23 - Entrata in vigore

#### **ART. 1**

#### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

3. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Montale e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

## **ART. 2 COMPETENZE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

1. La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene è di competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del T.U.E.L. 267/2000;

2. La deliberazione del Consiglio deve contenere:

- a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
- b) l'indicazione dei dati catastali;
- c) l'indicazione degli oneri inerenti il bene;
- d) il prezzo di stima dell'immobile.

## **ART. 3 VALUTAZIONE**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dal Responsabile del servizio funzionale competente. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile del servizio funzionale potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia esterni all'Amministrazione siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

3. La perizia estimativa deve contenere:

- una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).

## **ART. 4 PROVENIENZA DEI BENI**

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

2. beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica previa acquisizione dei pareri dei Responsabili dei servizi funzionali interessati all'alienazione.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

## **ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA**

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.

2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :

a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;

b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 15.

c) Diretta alienazione ai sensi dell'art. 14 comma 4 della Legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni.

## **ART. 6 ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.

2. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 8.

3. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.

4. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera di invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Montale entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.

6. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria

del Comune di Montale, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Montale. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.

7. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Montale, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.

8. La gara è presieduta dal Segretario - Direttore generale.

9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

10. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune;

11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 10.

12. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

13. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.

14. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

## **ART. 7 BANDO DI GARA**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del servizio funzionale competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.

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

- descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
- il metodo di gara ;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento ;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare.
- i locali presso cui si effettueranno le gare ;
- l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;
- l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata ;
- la possibilità di ammettere 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 solidamente obbligate ;

- le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta ;
- le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ;
- 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'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ;
- Norme generali – informazioni;

## **ART. 8 PUBBLICITA' DEI BANDI**

1.I bandi di gara sono pubblicati:

- a) all'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale;
- b) nel sito INTERNET del Comune.

2.Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, 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, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

3.Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

## **ART. 9 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE**

1.Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.

2.L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Montale obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 13.00 del giorno stabilito.

3.Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 13.

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

5.Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione del Responsabile del servizio, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

6. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

#### **ART. 10 CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE**

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte espresse in modo condizionato;
- 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;
- la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

#### **ART. 11 DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il Servizio funzionale Urbanistica ed Edilizia privata mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.

#### **ART. 12 OFFERTE**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Montale consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.

2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. 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.

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

5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

**ART. 13**  
**COMMISSIONE DI GARA**

1.La Commissione di gara è costituita ai sensi dell'art. 15 del vigente Regolamento comunale dei contratti.

**ART. 14**  
**VERBALE**

1.Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.

2.Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione , i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.

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

4.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. 15**  
**TRATTATIVA PRIVATA**

1. Ferma restando la possibilità per l'amministrazione comunale di indire una nuova asta è ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico o di società a partecipazione pubblica, totale o maggioritaria, semprechè l'alienazione tenda a perseguire anche finalità di interesse pubblico.

2.La trattativa privata è, altresì, consentita nei seguenti casi:

a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato a base d'asta potrà essere diminuito nel corso delle trattative, fermo restando che l'immobile potrà essere ceduto solo previa attestazione di congruità del prezzo rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale, congruità che dovrà essere attestata in relazione alla zona di ubicazione, tipologia e destinazione dell'immobile, stato di conservazione in riferimento ai prezzi medi di mercato;

b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;

c) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 50.000,00;

d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia 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 per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare ;

g) 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 espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 16.

h) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.

i) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 9.

## **ART. 16 PERMUTA**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

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 ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili non potrà avvenire con conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi nei primi 3 commi dell'art. 3 del presente regolamento.

## **ART. 17 ACQUISIZIONE 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 gli artt. 14, c.4 e 19 c.5 ter e 5 quater della Legge 11/2/1994 n. 109 e successive modifiche nonché l'art. 83 del D.P.R. 21/12/1999 n. 544.

## **ART. 18 CONTRATTO**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Montale gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4.La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

5.Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

#### **ART. 19 PREZZO**

1.L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 17, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.

2.in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento della stipula del contratto. In tal caso sulle rate di pagamento verrà applicato il tasso di interesse legale in vigore e successive modifiche. Sull'immobile verrà iscritta ipoteca legale a cura del conservatore dei pubblici registri.

#### **ART. 20 RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**

1.L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

#### **ART. 21 PRELAZIONE**

1.Il competente Servizio funzionale accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2.L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del servizio competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3.Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

4.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. 22 NORME FINALI E TRANSITORIE**

1.In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.

3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

### **ART. 23 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione