

COMUNE DI CESSAPALOMBO

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare
approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 33
del 27/11/2024

INDICE

- Art. 1. Oggetto del regolamento
- Art. 2. Beni da alienare
- Art. 3. Individuazione del prezzo
- Art. 4. Beni vincolati
- Art. 5. Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 6. Elementi per l'identificazione del bene
- Art. 7. Individuazione dell'organo competente
- Art. 8. Procedura di vendita
- Art. 9. Asta pubblica
- Art. 10. Asta pubblica andata deserta
- Art. 11. Trattativa privata
- Art. 12. Trattativa privata diretta
- Art. 13. Esperimenti di miglioramento
- Art. 14. Esclusione dalla gara
- Art. 15. Permuta
- Art. 16. Norme finali

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15.5.1997 n. 127, riguarda le procedure di vendita del patrimonio immobiliare di questo Comune in deroga alle norme di cui alla legge n. 783/1908 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. n. 454/1909.

ART. 2 - BENI DA ALIENARE

1. Sono alienabili:

- i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, comma 2, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'Ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42;
- i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, i quali con l'atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
- gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'art. unico della legge 23.12.1993 n. 560;
- i beni appartenenti al patrimonio disponibile.

2. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni immobiliari proposto dalla Giunta comunale, nel quale 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, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) una quantificazione di massima del valore;
- d) i termini di validità del programma stesso.

3. Il Piano delle alienazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può 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 citato Piano, con contestuale aggiornamento dello stesso. 4. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da un tecnico comunale o da un tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione, 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, ed attraverso stime parametriche elaborate anche sulla base dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il cui valore è puramente indicativo. La redazione della perizia può essere realizzata anche dall'Agenzia delle Entrate (UTE) in base ad apposita convenzione o da tecnici esterni iscritti nei competenti Albi professionali.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale e locale, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto o di diritto che possano incidere sul valore del bene.
5. Al prezzo come sopra determinato saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima se affidata ad un tecnico esterno).
6. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al diretto interessato al prezzo d'inventario, eventualmente aggiornato, e sulla base della proposta di acquisto. Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a € 5.000,00.

ART. 4 - BENI VINCOLATI

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

ART. 5 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

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

ART. 6 - ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - foglio,
 - particella e sub particella,
 - categoria catastale,
 - classe,
 - consistenza,
 - superficie,
 - numero atto d'acquisto, data, repertorio, ed estremi di trascrizione.
4. L'ultimo punto del comma precedente non viene preso in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo. Al riguardo trovano applicazione le norme contenute nei commi 3-4-5 dell'art. 4 della legge 23.12.1999 n. 488, ai sensi del comma 15 del medesimo articolo.

ART. 7 - INDIVIDUAZIONE DELL'ORGANO COMPETENTE

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale anche nella forma di atti di indirizzo nei confronti della Giunta Comunale o del responsabile.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Servizio Patrimonio, il quale provvede all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima notiziandone la Giunta e stipula il relativo contratto.

3. Per lo svolgimento della sua attività il Responsabile del Procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

4. Il Responsabile del servizio può incaricare con apposita determina tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti, pratiche catastali e stime.

ART. 8 - PROCEDURA DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: a) asta pubblica, b) trattativa privata, c) trattativa privata diretta, in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART 9 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello regionale e nazionale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti; la pubblicazione non può avere durata inferiore a giorni quindici.
3. I canali di pubblicità utilizzati sono, in via esemplificativa, l'Albo pretorio on line, il sito Internet istituzionale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e regionale, il Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20 per cento del prezzo a base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso l'ufficio protocollo entro il termine fissato dall'avviso d'asta; in alternativa è consentito l'utilizzo di sistemi di gara telematici che garantiscano la segretezza delle offerte.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 per cento del valore posto a base della gara, e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara.
10. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto di norma all'atto della stipula del rogito; in casi particolari, il bando di gara potrà prevedere che il pagamento venga effettuato con una dilazione temporale massima di mesi 6 dalla stipula del contratto.
12. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea. **13.** La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
14. La cauzione prodotta dal concorrente sarà incamerata dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.
15. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, approvato con determina del Responsabile; con l'approvazione del verbale è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 giorni dall'esecutività del provvedimento.
16. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.
17. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio

conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune.

18. Il rogito, le cui spese sono a totale carico dell'aggiudicatario acquirente, sarà sottoscritto entro il termine fissato nel bando/lettera di invito.

19. Qualora per difficoltà di ordine tecnico-catastale o organizzativo del servizio competente non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il termine dicui al precedente comma 18, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissoria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre al rimborso delle spese sostenute dal Comune ed indicate nel bando/lettera di invito.

ART. 10 - ASTA PUBBLICA ANDATA DESERTA

1. Qualora la gara di asta pubblica, per due esperimenti consecutivi, vada deserta sarà possibile effettuare la trattativa privata plurima ovvero individuale, a seconda della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell'Amministrazione, ovvero procedere a esperimento di asta pubblica con le modalità di cui al successivo comma.

2. Nei casi previsti dal precedente comma il bene potrà essere posto in vendita ad un valore inferiore fino al 10% del valore di perizia e di base d'asta iniziale. In caso di ulteriore esperimento deserto il valore sarà riducibile sino ad un ulteriore 10% e così ancora sino a che si raggiunga un valore pari al 70% del valore iniziale posto a base del primo esperimento.

3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte delle quali è data evidenza mediante pubblicazione di avvisi nell'albo pretorio dell'ente:

- la prima di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità; -
- una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustifichino l'adozione di questo metodo.

ART. 11 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, oltre al caso in cui la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia andata deserta, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, o per la consistenza o per il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato non superi € 250.000,00.

2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine il Responsabile del servizio individua i canali di volta in volta ritenuti più idonei, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

4. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

- la prima di carattere esplorativo, che consenta di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro il termine fissato nel bando in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

ART. 12 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del R.D. 23.5.1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.

2. E' ammessa la trattativa privata diretta anche nel caso in cui l'alienazione e il conferimento avvengano a favore di enti pubblici, società, consorzi, associazioni, fondazioni o altri Enti a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi

pubblici o di pubblico interesse, ovvero a favore dei predetti soggetti a totale partecipazione pubblica del Comune di Cessapalombo.

3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa. 4. Per la corresponsione del prezzo di acquisto si applica quanto stabilito all'art. 9.

ART. 13 - ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. L'esperimento di miglioramento delle offerte non è obbligatorio. Se previsto, esso va esplicitato nell'avviso d'asta o lettera d'invito o altro documento preliminare alla gara.

2. In tal caso il Responsabile del servizio, sulla base degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, ha facoltà di prevedere direttamente in sede di gara il numero dei rilanci e l'importo minimo degli stessi. I rilanci dovranno essere effettuati mediante la compilazione, da parte dei concorrenti, di un apposito modulo all'uopo predisposto e consegnato in sede di gara ai soggetti concorrenti.

3. All'esperimento dei miglioramenti sono ammessi soltanto i concorrenti presenti alla seduta di gara e abilitati ad esprimere definitivamente la volontà del soggetto concorrente.

4. A tal proposito, i soggetti che presenziano alla gara o i loro eventuali procuratori devono produrre idonea documentazione (procura) da cui risulti il potere ad effettuare rilanci e ad impegnare definitivamente il soggetto concorrente.

ART. 14 - ESCLUSIONE DALLA GARA

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
- si trovino in stato di interdizione giudiziale o legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, o di inabilitazione.

ART. 15 - PERMUTA

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.

2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di conguaglio economico a carico dell'Ente, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza viene data preventiva informazione alla controparte.

ART. 16 - NORME FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione ed intervenuta esecutività della delibera di adozione.