

COMUNE DI COLLIO
Provincia di BRESCIA
P.zza Zanardelli n.24 – 25060
Tel.030/9225052 – Fax 030/280791

**Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di
proprietà comunale**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02/05/2013

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale

INDICE

ART. 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI ALIENAZIONE

ART. 4 VENDITA DEI BENI VINCOLATI E DEI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

ART. 5 PROCEDURA DI VENDITA

ART. 6 ASTA PUBBLICA

ART. 7 BANDO DI GARA

ART. 8 VERBALE DI GARA

ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA

ART. 10 ROGITO

ART. 11 PERMUTA

ART. 12 AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 13 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 14 NORME FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Art. 1

Finalità del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune di Collio.
2. Possono essere alienati soltanto i beni rientranti nel patrimonio disponibile e che sono nella effettiva disponibilità del Comune, secondo le risultanze della conservatoria dei registri immobiliari.
3. Le disposizioni che seguono intendono perseguire una sana gestione patrimoniale dei beni di proprietà dell'Ente e sono volte ad assicurare adeguati livelli di trasparenza e di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto nonché per accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
4. I beni immobili o i diritti reali immobiliari da alienare devono essere preventivamente individuati dal Consiglio Comunale nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari.
5. Il presente Regolamento costituisce normativa di riferimento per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, da redigersi annualmente ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e ss.m.ii..
6. Le procedure di alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari sono:
 - l'asta pubblica;
 - la trattativa privata diretta.

Art. 2

Competenze degli organi

1. Le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo ai sensi dell'art.42, comma 2, lett.l) del D.Lgs.18 agosto 2000 n.267. Le proposte di deliberazione consiliare di autorizzazione all'alienazione devono presentare come allegato una perizia di stima del valore dell'immobile al fine di meglio orientare le scelte e le valutazioni in ordine alle opportunità di vendita.
2. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Al suddetto Responsabile competono tutte gli adempimenti preliminari e conseguenti all'assunzione della decisione di alienazione del bene di proprietà comunale.
3. La perizia estimativa di cui al comma 1, da redigersi da parte del Responsabile del procedimento di alienazione, è approvata dal Consiglio Comunale in occasione dell'assunzione della decisione di alienazione di un certo bene. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà avvalersi, previa Determinazione motivata, della collaborazione di esperti esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche. In caso di conferimento di apposito incarico a professionista esterno, il relativo compenso sarà determinato in base alle tariffe vigenti. I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi.

Art. 3

Individuazione del valore di alienazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante perizia di stima. La perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico è redatta 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. Il prezzo di vendita così determinato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia eventualmente predisposta da professionisti esterni nonché dalle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, etc), costituirà il prezzo da porre a base d'asta.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione eventualmente realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato, ove presenti;
 - c) il grado di appetibilità del bene ed il mercato interessato potenzialmente all'acquisto (nazionale, regionale, locale, particolare), e ciò al fine di individuare la migliore forma di pubblicizzazione.
 - d) una relazione tecnica-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.
3. Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

Art. 4

Vendita dei beni vincolati e dei beni soggetti a diritto di prelazione

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Quando il bene da alienare risulti gravato da diritto di prelazione a favore di terzi, la circostanza deve essere indicata nell'avviso d'asta e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa diretta ai sensi del successivo art.9.
Al soggetto titolare del diritto di prelazione (c.d. prelazionario) verrà comunicato, con raccomandata A/R, a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il contenuto della migliore offerta contrattuale avanzata all'Amministrazione Comunale. Il titolare del diritto di prelazione entro il termine perentorio di 60 giorni dalla suddetta comunicazione dovrà fare sapere se intende o meno acquistare il bene alle condizioni specificate nella migliore offerta contrattuale pervenuta.
Scaduto il suddetto termine perentorio senza che il prelazionario abbia manifestato la volontà di acquistare il bene alle medesime condizioni dell'offerta pervenuta, il medesimo decade dal diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà procedere con gli adempimenti conseguenti necessari al perfezionamento dell'alienazione.

Art. 5

Procedura di vendita

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo a garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.
Per regola generale, alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete in busta chiusa e sigillata. Il valore base di vendita dell'immobile è quello determinato con apposita perizia estimativa. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifra e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra la percentuale di rialzo

- espressa in lettere e quella espressa in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
2. Non sono ammesse offerte presentate difformemente dalle modalità stabilite dal bando né le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
 3. Non è consentito al medesimo soggetto la presentazione di più offerte per la stessa gara.
 4. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico con la quale viene peraltro approvato il bando per l'alienazione del bene.
 5. La vendita del bene può realizzarsi anche mediante trattativa privata nei casi ed alle condizioni specificate nel successivo art.9.

Art. 6 **Asta pubblica**

1. L'asta pubblica si svolge non prima del 30° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste, indicato nel bando.
2. Alla gara viene data ampia pubblicità al fine di assicurare un'adeguata informazione in merito all'entità del bene da alienare ed alle modalità di presentazione delle offerte. Al bando di gara deve essere data pubblicità nelle seguenti forme:
 - sempre all'Albo Pretorio comunale e sul sito istituzionale dell'Ente;
 - qualora il valore stimato sia inferiore od uguale a 200.000,00 euro, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio dei Comuni limitrofi;
 - Se il valore stimato è superiore a 200.000,00 euro mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine fissato dal bando di gara. 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, da riportare a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante versamento della somma in contanti presso la Tesoreria comunale, ovvero mediante fideiussione bancaria, ovvero tramite polizza assicurativa. 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.
5. L'apertura delle offerte avviene presso i locali del Comune ed è fatta dalla commissione di gara al suo completo secondo le modalità specificate nel bando. La gara è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni. L'aggiudicazione è disposta a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta più alta. 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. 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.
6. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
7. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto. In ogni caso, il deposito cauzionale costituito si intende infruttifero di interessi.
8. Il contratto è stipulato entro il termine fissato dal bando.

Art.7 **Bando di Gara**

1. La procedura di gara è avviata con l'approvazione del bando di gara il quale deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- descrizione, individuazione catastale, provenienza e destinazione urbanistica del bene da alienare;
- diritti e pesi inerenti il bene;
- prezzo estimativo a base di gara e termini per il pagamento;
- soggetti che possono partecipare alla gara;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui i plichi contenenti le offerte e la documentazione dovranno pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune;
- l'ammontare della cauzione da presentare a corredo dell'offerta – pari al 10% del prezzo a base d'asta- e la possibile forma della stessa (fideiussione bancaria o assicurativa o assegno circolare intestato alla Tesoreria comunale). Il deposito cauzionale sarà trattenuto a garanzia del buon esito dell'operazione in caso di aggiudicazione, mentre sarà svincolato per i non aggiudicatari.
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

Art.8 Verbale di Gara

1. Dello svolgimento delle operazioni di gara viene redatto apposito verbale.

2. Il verbale riporta:

- il giorno, il mese, l'anno, l'ora ed il luogo in cui si è proceduto all'apertura delle buste;
- il nominativo e la carica dei componenti la commissione;
- il numero delle offerte pervenute;
- la graduatoria delle offerte;
- la migliore offerta e quindi il nome dell'aggiudicatario.

3. 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.

4. Il verbale non sostituisce ad ogni effetto di legge il contratto. Il passaggio di proprietà del bene si intende avvenuto, pertanto, solo con la stipulazione del successivo rogito.

5. L'aggiudicazione è pronunciata a favore di colui la cui offerta risulti maggiore al prezzo indicato nel bando d'asta.

6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione di gara.

7. 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. 9 Trattativa privata

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto nel caso in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta così come il secondo esperimento di gara, ovvero nel caso in cui in entrambi gli esperimenti di gara siano state presentate unicamente offerte non valide. In siffatte ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 20%. I beni immobili oggetto di vendita a trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 6.

2. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dalla trattativa privata prima o comunque all'atto della stipula del contratto.

3. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
4. La presente procedura di scelta è svincolata da particolari formalità. Spetterà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico individuare di volta in volta le forme più opportune per la più conveniente e trasparente conclusione della vendita del bene.

Art.10 Rogito

1. La vendita viene perfezionata mediante stipula di apposito contratto nel rispetto delle forme prescritte dal Codice Civile.
2. Di norma, l'atto viene rogato dal notaio scelto dalla controparte, dovendo quest'ultima affrontare tutte le spese contrattuali. Il Notaio può comunque essere scelto di comune accordo da entrambe le parti della compravendita.
3. Sussistendo ragioni di convenienza, da valutare di volta in volta, l'atto può essere rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del D.Lgs.18 agosto 2000 n.267. In tal caso, l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Comunale i diritti di rogito di cui all'Allegato D della legge 604/1962.
5. Salvo diverso accordo, tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto, nessuna esclusa, sono a carico della parte acquirente.

Art.11 Permuta

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata a permutare a trattativa privata il proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.

L'autorizzazione alla permuta è rilasciata dal Consiglio Comunale previa analisi e valutazione dell'esito della trattativa interlocutoria diretta tra il Comune ed il soggetto proprietario interessato all'operazione permutativa svolta sotto la direzione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

In ogni caso, i beni da permutare sono sottoposti a preventiva perizia estimativa comparativa.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in conformità alle direttive impartite dagli organi deliberanti.

Art.12 Ambito di applicazione

1. Sono escluse dal campo di applicazione del presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche normative ed in particolare:

- le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n 448 e dell'art.11 della legge 12 dicembre 2002 n.273.
- le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati con contributi regionali ai sensi della legge 24 dicembre 1993 n.560 e Legge Regionale 4 dicembre 2009 n.27.

Art.13

Disposizioni transitorie

Le norme del presente Regolamento si applicano anche alle procedure di alienazione di beni immobili e diritti reali immobiliari in corso di svolgimento alla data di adozione della Deliberazione Consiliare di approvazione del Regolamento stesso.

Art.14

Norme finali ed entrata in vigore

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni vigenti in materia di alienazioni, fissate dal Codice Civile e dalla legislazione speciale.
2. Il Regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.
3. Le disposizioni del presente Regolamento trovano applicazione se ed in quanto compatibili con sopravvenute disposizioni legislative statali e regionali. In caso di contrasto tra disposizione regolamentare e disposizione legislativa sopravvenuta, nelle more di adeguamento del presente Regolamento, troverà applicazione la normativa di grado superiore.