

COMUNE DI BORDANO

PROVINCIA DI UDINE

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 30.07.2018

ART. 1

Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune Bordano in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il presente Regolamento costituisce 'lex specialis' per le procedure in esso contemplate.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART. 2

Competenze degli organi.

1. La competenza per le alienazioni dei beni immobili comunali spetta al Consiglio Comunale.
2. In presenza di un atto fondamentale del Consiglio Comunale o di uno specifico atto di indirizzo emanato dal medesimo la competenza spetta alla Giunta Comunale.
3. L'espletamento delle procedure in esecuzione delle deliberazioni dei competenti organi comunali competono al Responsabile di Servizio allo scopo individuato con i medesimi atti.

ART. 3

Beni oggetto di alienazione.

1. I beni oggetto di alienazione sono indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo art. 4 -.
2. Possono essere alienati :
 - a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, già trascritti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione o per altre cause;
 - 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 comunale per i quali sia intervenuto l'atto di sdemanializzazione;
3. La vendita di beni vincolati per legge resta subordinata all'ottenimento della liberatoria dal vincolo. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le norme vigenti in materia di autorizzazione alla vendita.

ART. 4

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Ai fini dell'alienazione degli immobili comunali il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari come previsto dalla vigente normativa di legge.
2. Il predetto Piano è adottato annualmente e costituisce allegato al bilancio dell'Ente.
3. Il Piano costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000. Nel Piano sono indicati:

- 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);
- il valore di massima dei singoli beni (se disponibile).

4. Fermo restando quanto previsto nei precedenti commi, il Consiglio comunale può comunque stabilire con proprio atto di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non ricompreso nel Piano previa variazione dello stesso.

ART. 5

Valore della vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura

dell'Ufficio Tecnico del Comune o dall'Ufficio associato che svolge per conto del Comune tale funzione ovvero da professionisti esterni appositamente incaricati.

2.La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale, locale e/o particolare, ciò al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

ART. 6

Procedure di vendita

1.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 e valutare le offerte.

2.Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

ART. 7

Asta Pubblica. Procedura .

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 n. 827 sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.

2.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.

3 L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente . sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del consiglio comunale o della Giunta comunale nei casi previsti dal presente Regolamento. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

4. L'autorità che presiede al pubblico incanto è individuato nella figura del responsabile del servizio competente. Lo stesso è assistito da due testimoni .Allo stesso compete lo svolgimento della procedura di gara. Delle operazioni deve essere redatto verbale che viene sottoscritto dal presidente e dai due testimoni.

ART. 8

Asta pubblica – Aggiudicazione

1.L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.

2.L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Servizio competente.

3.Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune 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.

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 entro il termine fissato nell'avviso.

6.L'offerta, chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere principalmente 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 si intendono solidamente obbligati;
- indicazione chiara della somma che si 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, ove presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 9

Asta deserta. Ulteriore procedimento di gara .

- 1.Qualora la seconda asta vada deserta, la Giunta Comunale ha facoltà di autorizzarne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
- 2.Dopo la terza procedura di gara andata deserta, nel caso di completa assenza di interesse, la Giunta Comunale può rideterminare il prezzo prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento di gara. La stessa comunque può anche valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.
3. Sempre dopo una terza procedura di gara andata deserta, la Giunta comunale può autorizzare la vendita del bene a trattativa privata, proceduta da gara ufficiosa.

ART. 10

Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

- 1.Alle alienazioni degli immobili comunali contemplate dal presente regolamento si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:
 - a) in caso di una terza procedura di gara andata deserta come prevista al punto 3) del precedente art. 9).
 - b) in caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 10.000,00);
- 2-Tale procedura è indetta, previa deliberazione della Giunta Comunale ,con determinazione del Responsabile del Servizio. Con la predetta determina si approva lo schema dell'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.
- 3.L'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito della pubblicazione del predetto avviso.. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio a favore del migliore offerente.
- 4.La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5, posto a base di gara.
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. 13.-
- 5.Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto nel successivo art. 14.-
- 6.All'apertura delle offerte provvede una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio o da chi lo sostituisce con funzione di Presidente, e da due dipendenti comunali , anche esterni (appartenente ad altro Comune o Ente associato che esercita funzioni per conto del Comune –UTI) con l'assistenza di un dipendente comunale in funzione di segretario. In mancanza di dipendenti la funzione di segretario può essere svolta da un componente della Commissione.

7. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

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

ART. 11

Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare lo svolgimento delle procedure amministrative nonché il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, 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 ed altri che dimostrino specifiche 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 il conferimento di 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 ed altri immobili i quali, per evidenti ed effettive ragioni (ubicazione, conformazione, frontisti, confinanti, beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune - ad esempio relitti, pertinenze stradali - beni di scarsa consistenza e modesto valore, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;

2. 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. 5:

3. Per quanto riguarda le alienazioni a trattativa privata in caso di aste andate deserte, tale fattispecie è disciplinata specificatamente dal precedente art. 10.

4. L'alienazione mediante trattativa privata diretta deve essere comunque preceduta da apposito atto dell'Organo comunale competente (Giunta Comunale e/o Consiglio Comunale) con il quale si accerta l'avvenuta verifica della sussistenza delle condizioni previste di cui al precedente comma 1;

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

Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto nel successivo art. 14 .-

ART. 12

Permuta

1. 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, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere disposta con delibera del Consiglio Comunale 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.

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. 5 del presente regolamento.

ART. 13

Pubblicità delle procedure. Asta pubblica e trattativa privata.

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta pubblica che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia superiore all'importo di € 100.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune per un periodo non inferiore a 30 giorni., per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale e su almeno un quotidiano a diffusione locale.
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra e € 25.000,00 ed € 100.000,000: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune per un periodo non inferiore a 30 giorni, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale.
- c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune per un periodo non inferiore a 30 giorni.
3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nell'avviso di gara.

ART. 14

Prelazione. Garanzie e Cauzioni

1. Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla legge.
2. 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.
3. L'offerente è tenuto a versare una cauzione, nelle forme previste dal bando d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La cauzione viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto.

ART. 15

Determinazioni di vendita. Capacità a contrattare. Stipula del contratto.

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.
2. Di seguito all'aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto a versare al Comune la somma offerta in sede di gara entro il termine stabilito.
3. Entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di compravendita pena l'incameramento del deposito cauzionale fatto salvo il risarcimento danni in favore del Comune
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
5. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere sono a carico dell'acquirente.

ART. 16

Norme finali. Rinvio.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rinvia alle normative di legge vigenti in materia. Il presente regolamento si intende automaticamente modificato o integrato in presenza di successive norme di legge che disciplinano la materia.

ART. 17

Pubblicità del regolamento.

1. Il presente regolamento, è pubblicato sul sito istituzionale del Comune. Una sua copia sarà trasmessa ai responsabili di servizio.

Art. 18.

Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore una volta esecutiva la deliberazione di approvazione, da parte del Consiglio Comunale.