



COMUNE DI CASTELCUOCO
Provincia di Treviso

REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE
DI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione
di Consiglio Comunale
n° 40 del 24.11.2014

INDICE

Art. 1.	Finalità e oggetto del regolamento.....	3
Art. 2.	Beni immobili alienabili	3
Art. 3.	Programmazione delle alienazioni	3
Art. 4.	Determinazione del prezzo di stima.....	4
Art. 5.	Il responsabile del servizio - Compiti ed attribuzioni	4
Art. 6.	Procedure di vendita.....	5
Art. 7.	Asta pubblica	5
Art. 8.	Modalità di Gara.....	6
Art. 9.	Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.....	6
Art. 10.	Trattativa privata diretta.....	7
Art. 11.	Garanzie e cauzione	7
Art. 12.	Condizioni e validità delle Offerte.....	8
Art. 13.	Forme di Pubblicità.....	8
Art. 14.	Prelazione	8
Art. 15.	Cause di esclusione dalla partecipazione alla gara	8
Art. 16.	Spese procedurali e contrattuali	8

Art. 1. Finalità e oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina le modalità per l'alienazione e la permuta dei beni immobili appartenenti al Comune di Castelcuoco, in attuazione del disposto dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127.

Il presente regolamento costituisce *lex specialis* e integra e sostituisce tutte le disposizioni regolamentari difformi o in contrasto con la presente disciplina.

Con le disposizioni del presente regolamento, il Comune di Castelcuoco assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Le finalità che l'Amministrazione comunale persegue con il presente regolamento sono le seguenti:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale
- rafforzare l'attività di programmazione

sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione
- le competenze in materia di stima
- le procedure di alienazione

Art. 2. Beni immobili alienabili

A norma del presente Regolamento, sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare 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;

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

La vendita dei 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 le alienazioni di beni immobili di interesse storico ed artistico di proprietà del comune, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004;

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo meramente esemplificativo la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni di edilizia residenziale pubblica.

Art. 3. Programmazione delle alienazioni

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva il Piano di Alienazione degli Immobili, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione ed, in particolare, nella Relazione Previsionale e Programmatica, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Nel Piano di Alienazione degli Immobili sono indicati:

- a) i beni immobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) Il valore attribuito ai singoli beni;

Le alienazioni possono essere autorizzate in corso di esercizio mediante atto consiliare a sé stante redatto ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Nel caso di accertata assenza di interesse di acquisto a seguito dell'esperimento delle procedure di alienazione asta pubblica o di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il Consiglio Comunale può rideterminare il prezzo del bene in ribasso prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 4. Determinazione del prezzo di stima

I beni da alienare vengono valutati dal competente ufficio tecnico con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, attraverso stime parametriche elaborate anche, ove pubblicate, sulla base dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore è puramente indicativo. Qualora beni immobili siano già stati oggetto di perizia di stima analitica, il relativo valore potrà essere indicato nel Piano delle Alienazioni

Le perizie sono redatte, in via prioritaria, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, escludendo l'obbligo di asseverazione.

In caso di carenza in organico di personale tecnico, ovvero di difficoltà di rispettare i tempi della programmazione dei lavori o di svolgere le funzioni di istituto, ovvero in caso di beni di speciale complessità o di rilevanza architettonica o ambientale, che richiedono l'apporto di una pluralità di competenze, casi che devono essere accertati e certificati dal responsabile del servizio, le stime possono essere redatte da Commissioni tecniche o soggetti esterni all'amministrazione, ovvero potranno essere incaricati anche professionisti esterni, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte "a rialzo".

Il valore del bene da porre a base della procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia redatta dal Servizio competente sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi

Saranno inoltre poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene.

Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione può essere quindi determinato nei seguenti modi:

- a) a mezzo di perizia d'ufficio, qualora ricorra la possibilità di utilizzare le strutture interne, eseguita da un dipendente dell'ente in possesso di laurea in ingegneria, architettura, agraria o di diploma di geometra, perito edile o commerciale, perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità e con una anzianità di servizio di anni 3;
- b) da un esperto nominato dal responsabile del servizio competente che redigerà perizia giurata;

Art. 5. Il responsabile del servizio - Compiti ed attribuzioni

Il Responsabile del servizio è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale e, pertanto, procede all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, ammette i soggetti a

partecipare alla gara, approva i risultati della medesima, stipula il relativo contratto e procede all'affidamento a tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

Per lo svolgimento della sua attività il Responsabile del servizio 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.

Il Responsabile del servizio con la determinazione a contrattare, conseguente alla deliberazione consiliare, definisce:

- la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
- l'indicazione dei dati catastali:
- per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
- per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- il prezzo di stima dell'immobile
- la forma di pubblicità

Art. 6. Procedure di vendita

La vendita dei beni immobili avviene per:

- a) asta pubblica o pubblico incanto
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta a seguito di apposito avviso
- c) trattativa privata diretta

La procedura per la scelta della forma di contrattazione è individuata in relazione al valore del bene, nel 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.

La vendita, altresì, è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- la vendita s'intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal comune;
- qualunque responsabilità del comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'aggiudicazione definitiva;
- l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto all'immobile;
- sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in una o più soluzioni, secondo i termini e le modalità stabilite dall'Amministrazione;
- la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

Art. 7. Asta pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato, o altresì quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un vasto mercato, a livello nazionale o internazionale. 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. 8. Modalità di Gara

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 avviso.

La presentazione delle offerte deve avvenire secondo le modalità previste nel bando in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

Il recapito della busta effettuato tramite il servizio postale in piego raccomandato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La busta può essere consegnata a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta. In ogni caso il plico deve pervenire all'Ufficio Protocollo entro l'ora del giorno indicato nel bando.

Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara.

La gara è presieduta dal Responsabile del servizio; partecipano alla gara due testimoni scelti dallo stesso; uno dei componenti funge anche da Segretario verbalizzante.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, ovvero a quella che esprime il prezzo più in alto.

Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa, colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario.

Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto in contanti entro 60 gg. (sessanta) dall'avvenuta aggiudicazione e comunque prima della stipula dell'atto notarile di compravendita.

Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene, a spese dell'interessato.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Segretario della gara, che viene approvato dal Responsabile del servizio, mediante propria determinazione con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'aggiudicatario, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

Art. 9. Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

Si procede alla vendita mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili del valore massimo di 50.000,00.

Si procede con trattativa privata preceduta da gara ufficiosa anche nel caso in cui l'asta pubblica sia andata deserta, con un eventuale ribasso non superiore al 10%.

L'alienazione è disposta a favore del miglior offerente con determinazione del Responsabile del servizio.

La gara si tiene nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico ed è presieduta dal Responsabile del servizio, unitamente a due testimoni designati dallo stesso, uno dei quali funge anche da Segretario verbalizzante.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva;

Art. 10. Trattativa privata diretta

È ammessa la trattativa privata diretta nel caso di alienazione di beni immobili del valore massimo di € 25.000,00 e qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente indicati.

A titolo esemplificativo e non esaustivo tale sistema è consentito per :

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti con finalità sociali e/o di pubblico interesse o soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- 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) alienazioni di terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé 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; che rivestano interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) o costituiscano beni residuali, ad esempio: fabbricati in disuso e che richiedano considerevoli investimenti economici per renderli a norma (interventi di adeguamento statico, impiantistico e di sicurezza) funzionali e fruibili, reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno.
- d) evidenti ragioni di esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato
- e) valutazione dell'Amministrazione qualora a seguito di asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si sia verificata una o più diserzioni dell'incanto;

Art. 11. Garanzie e cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi gravanti sul bene;

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 è determinata in misura pari al 10% del valore posto a base della gara e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune, o con bonifico a favore della Tesoreria Comunale che deve riportare il Codice di Riferimento dell'Operazione (C.R.O.)

Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui al precedente comma.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

Qualora non sia stato dato luogo al contratto per fatti imputabili all'aggiudicatario o qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita, come penale le somme depositate a garanzia dell'offerta saranno definitivamente acquisite al Bilancio dell'Amministrazione Comunale.

Il Comune provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

È comunque di competenza del Responsabile del servizio lo svincolo della cauzione, ove ne sussistano i presupposti.

Art. 12. Condizioni e validità delle Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla data di apertura delle buste. Entro tale termine deve intervenire l'aggiudicazione.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'offerta deve indicare l'importo monetario espresso in valore assoluto sia in lettere che in cifre. In caso di discordanza tra i due importi sarà ritenuto valido l'importo più vantaggioso per l'amministrazione.

Art. 13. Forme di Pubblicità

Gli avvisi di alienazione vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi attraverso i canali ritenuti più idonei a dar loro adeguata pubblicità, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.

Gli avvisi verranno pubblicati nel rispetto delle disposizioni vigenti e la pubblicazione non potrà essere inferiore a giorni quindici, salva riduzione in caso di comprovata e motivata urgenza.

Art. 14. Prelazione

Quando il bene è soggetto a diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il successivo contratto andrà comunicato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 15. Cause di esclusione dalla partecipazione alla gara

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, tra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- i dipendenti dell'Amministrazione direttamente coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito.
- Chi si trova nelle situazioni di divieto previste dall'art. 1471 del C.C.

A tal fine insieme all'offerta deve essere richiesta apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Art. 16. Spese procedurali e contrattuali

La vendita è perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile, a rogito da notaio scelto da controparte.

Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.