



Comune di San Giorgio delle Pertiche
Provincia di Padova

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20 dicembre 2019

In vigore dal 02 marzo 2020

Sommario

Art. 1 – Finalità ed oggetto

Art. 2 – Beni alienabili

Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare

Art. 4 – Prezzo di vendita

Art. 5 – Svolgimento delle gare e scelta del contraente

Art. 6 – Asta Pubblica

Art. 7 – Trattativa privata previa gara ufficiosa

Art. 8 – Trattativa privata diretta

Art. 9 – Cauzione, esclusione e vincoli

Art. 10 – Stipula del contratto

Art. 11 – Diritto di prelazione

Art. 12 – Permuta

Art. 13 – Norma finale

Art. 1 – Finalità ed oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di alienazione dei beni immobili, dei diritti reali nonché dei beni mobili, appartenenti al Comune di San Giorgio delle Pertiche.
Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia alla disciplina di legge in materia di alienazione e alla normativa di riferimento.

Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b. i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali è cessata la destinazione a pubblico servizio e come tali entrino a far parte del patrimonio disponibile;
 - c. i beni del demanio comunale contestualmente o a seguito del provvedimento di sdemanializzazione;
 - d. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti;
2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.
3. La vendita che ha ad oggetto i beni di interesse storico ed artistico deve essere effettuata in conformità e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative di settore.

Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare

1. Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, individua i singoli beni alienabili di cui all'articolo precedente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione attraverso il Piano delle alienazioni.
2. Il Piano delle alienazioni immobiliari deve indicare:
 - a) i beni individuati e di cui al comma precedente;
 - b) la destinazione urbanistica di ciascun bene;
 - c) le caratteristiche principali dei beni quali ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione;
 - d) il valore attribuito ai singoli beni nell'inventario o, in sua mancanza, una stima di massima del valore di ciascuno di essi, ottenibile anche attraverso apposita perizia.
3. Il Piano delle alienazioni immobiliare ai sensi dell'art. 42, co. 2, lettera l) del D. Lgs. 267/2000 dovrà essere approvato con cadenza annuale dal Consiglio Comunale, di norma, unitamente al Bilancio di previsione annuale e triennale.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni immobiliare può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della scadenza.
5. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

Art. 4 – Prezzo di vendita

1. Per ciascun bene inserito nel Piano delle alienazioni o comunque per ciascun bene individuato così come previsto dall'art. 2 è stabilito un valore economico.
2. Tale valore economico viene calcolato tenuto conto del valore venale di mercato o del valore di stima più idoneo alla tipologia di bene oggetto di vendita.

3. Il valore è determinato dall'ufficio competente alla gestione del patrimonio comunale. È ammesso l'affidamento dell'incarico di stima del valore del bene all'Agenzia del Territorio ovvero a professionisti esterni secondo le modalità previste dalla disciplina legislativa di settore.

4. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa.

5. Le permutate sono stimate attraverso una perizia di stima comparativa.

6. Il valore di stima costituisce il prezzo di base, al netto dell'I.V.A. ove dovuta, per la vendita del bene.

7. Ogni altra spesa (quale a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese generali, tecniche e di pubblicità) ulteriore rispetto al prezzo di base e sostenuta dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene sarà a carico dell'acquirente.

Art. 5 - Svolgimento delle gare e scelta del contraente

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune di San Giorgio delle Pertiche o in diversa sede preventivamente indicata dall'Ente negli atti di procedura.

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

3. La scelta del contraente e la valutazione delle offerte avvengono secondo criteri di trasparenza e pubblicità.

4. Le procedure di gara per l'alienazione dei beni di cui all'art. 2 del presente regolamento sono individuate in base al valore e alle caratteristiche del bene e sono:

- a) Asta pubblica;
- b) Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) Trattativa privata diretta;

Art. 6 - Asta Pubblica

1. Si procede all'alienazione mediante asta pubblica quando, per le caratteristiche del bene in riferimento al mercato, venga presuntivamente accertato che lo stesso sia di forte interesse all'acquisto o quando il valore di stima è pari o superiore a € 15.001,00.

2. L'asta pubblica è preceduta da bando da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche e sul sito internet dell'Ente per un periodo non inferiore a 30 giorni.

3. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) descrizione del bene e dati catastali
- b) ubicazione
- c) prezzo a base d'asta
- d) condizioni di vendita
- e) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.
- f) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.

4. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio dell'Ente.

5. 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.

6. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nel bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.

8. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Responsabile dell'Area tecnica, in qualità di Presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile, uno dei quali funge anche da Segretario.

9. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente. In caso il prezzo più elevato sia offerto da più concorrenti in eguale misura, si procede nella medesima seduta ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete. Colui che, nei termini stabiliti dal presidente della commissione di cui al comma precedente, presenterà la migliore offerta risulterà vincitore. Ove tutti coloro che hanno formulato offerte uguali non fossero presenti o se i presenti non volessero migliorare l'offerta, si estrae a sorte il vincitore.

10. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo di stima del bene.

11. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.

12. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.

13. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile dell'Area tecnica, con la quale lo stesso provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

Art. 7 - Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. In caso di alienazioni di beni che rivestono un interesse di natura circoscritta alla zona di loro ubicazione o a determinate categorie di soggetti, che costituiscono beni residuali o di difficile utilizzo per l'Ente o che abbiano un valore di stima inferiore ad € 15.001,00 è possibile procedere a trattativa privata previa gara ufficiosa.

2. La procedura di trattativa privata avviene attraverso una gara ufficiosa, preceduta da bando e/o da invito a presentare offerta.

3. Nel caso di bando vale quanto disciplinato dall'art. 6 per il bando relativo ad asta pubblica, con riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.

4. L'invito viene rivolto a tutti i potenziali interessati e a tutti i soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene. Per potenziali interessati si intendono in ogni caso tutti i proprietari confinanti. L'elenco dei soggetti invitati alla trattativa privata come pure il contenuto dell'invito vengono a priori approvati mediante determinazione del Responsabile dell'Area competente alla gestione del patrimonio.

5. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita, che possono essere analoghe a quelle previste all'art. 6 relativamente agli incanti.

6. Le offerte sono segrete e l'apertura delle stesse avviene in seduta riservata da parte di una commissione costituita secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 8, del presente Regolamento che redige e sottoscrive un verbale, che sarà approvato con successiva determinazione del Responsabile dell'Area competente alla gestione del patrimonio, con la quale lo stesso provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

Ove anche tale procedura non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere mediante trattativa privata diretta secondo le disposizioni del successivo articolo.

Art. 8 – Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta è consentita quando ricorrano i seguenti casi:

- a. alienazione in favore di enti e organismi pubblici;
- b. alienazione finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

- c. alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
 - d. alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento;
 - e. quando il valore di stima del bene in vendita è inferiore a € 10.000,00, in caso di riscontrata insussistenza di pluralità di interessati e previa informazione mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.
 - f. allorché a seguito di asta pubblica o di trattativa privata previa gara ufficiosa non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
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. 7 o indicato nell'ultima procedura di vendita.

Art. 9 – Cauzione, esclusione e vincoli

1. La partecipazione alle procedure di alienazione previste dal presente Regolamento è condizionata al versamento, a mezzo di bonifico bancario o al deposito cauzionale di un assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di San Giorgio delle Pertiche, di una somma pari al 10% del valore del bene posto a base della procedura di vendita.
2. Non è ammesso a partecipare alla procedura di vendita con il Comune, l'acquirente che si trova in una delle condizioni ostative previste dall'art. 38 del d.lgs. 163/2006.

Art. 10 - Stipula del contratto

1. Il Comune, qualora il rogito non venga effettuato a cura del Segretario Comunale, invita l'acquirente a scegliere un notaio di fiducia per la stipula del contratto di compravendita entro un termine di decadenza non superiore a quarantacinque (45) giorni dall'aggiudicazione definitiva.
2. Le spese del rogito sono a carico dell'acquirente, fatto salvo il caso di permuta in cui gravano pro quota sui contraenti o secondo diverso accordo tra le parti.
3. La stipula dell'atto deve avvenire entro e non oltre sei (6) mesi dall'atto definitivo di aggiudicazione del bene.
4. Il pagamento del prezzo del bene aggiudicato, così come di ogni altro onere relativo alla procedura dovrà essere effettuato dall'acquirente entro e non oltre la data di stipula del rogito.
5. Nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o mancata stipula del contratto, la vendita si intenderà risolta di diritto e la cauzione, ex art. 9 del presente Regolamento, sarà trattenuta dall'Amministrazione, fatto salvo il diritto al maggior danno.
6. L'Acquirente, con l'atto di acquisto, subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere i contratti di locazione in vigore al momento della vendita e fino alla naturale scadenza degli stessi, fatto salvo l'eventuale diritto delle parti contrattuali di recedere dal contratto.

Art. 11 - Diritto di prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione, il Comune verifica l'esistenza di diritti di prelazione gravanti sul bene.
2. L'Ente informerà dell'esistenza di tali diritti i possibili acquirenti dandone conto nell'avviso di gara o comunque negli atti di procedura.
3. L'esercizio della prelazione da parte del titolare del diritto sarà consentito nel termine perentorio di trenta (30) giorni dalla comunicazione dell'offerta ricevuta dall'Ente.

4. In caso di esercizio del diritto di prelazione il prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla procedura di vendita, senza alcuna modifica né integrazione.

5. Qualora entro il termine perentorio di cui ai commi precedenti non sia pervenuta alcuna comunicazione relativa all'esercizio del diritto da parte del suo titolare, la prelazione decade e si procederà alla definitiva aggiudicazione al miglior offerente.

Art. 12 – Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile procedere alla permuta mediante trattativa privata di beni immobili comunali, a parità di valore o mediante conguagli in denaro.

2. La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4, co. 5 del presente Regolamento.

3. Qualora non sia già stata prevista con delibera di approvazione di bilancio, deve essere approvata con apposita delibera consiliare in cui devono essere evidenziati i motivi a base della scelta oltre che l'interesse dell'Amministrazione che giustifica l'operazione economica.

Art. 13 – Norma finale

1. Il presente Regolamento è efficace a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.

2. Ogni altro regolamento o disposizione dell'Ente precedente alla sua entrata in vigore ed in contrasto con il suddetto è abrogata.

3. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento è fatto rinvio alla disciplina legislativa di settore.