

Città di Calolziocorte

Provincia di Lecco



REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI



Comune di Calolziocorte

PROVINCIA DI LECCO

Settore Servizi del Territorio

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 02/07/2007)

ART. 1 – Finalità ed oggetto

Ai sensi dell'art. 12 della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Calolziocorte 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.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

ART. 2 – Beni alienabili

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e 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 del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

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

La vendita di 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 i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

ART. 3 – Programma di vendita

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

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.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, può essere 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.

ART. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

ART. 5 – Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura di un tecnico abilitato dipendente dell'Amministrazione Comunale, o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) I criteri oggettivi 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 o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

ART. 6 – Procedure di vendita

Ai sensi del Dlgs n. 267/2000 assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) Asta pubblica (artt. 7, 8, 9);
- b) Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 11);
- c) Trattativa privata diretta (art. 12);
- d) Permuta (art. 13).

ART. 7 – Asta pubblica

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.

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 Asta pubblica – Offerte

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

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.

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

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 o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare (1).

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

- (1) Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persone da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

ART. 9 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei sessanta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto informale di offerte dei richiedenti qualora ne sussistano, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- Nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 10 – Garanzie e Cauzione

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.

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, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

ART. 11 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede direttamente mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:

- quando l'appetibilità del bene offerto, per la sua natura, la sua potenziale utilizzazione e il suo valore venale, è riconducibile ad un mercato ristretto e all'ambito locale (frontisti, confinanti, ecc.) e, comunque, quando il prezzo base di vendita, al netto di IVA se dovuta, risultante dalla perizia di stima sia inferiore a €. 200.000 nonché , fermo

restante il limite di valore di cui sopra, quando gli immobili costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Funzionario Responsabile a favore del miglior offerente.

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 delle offerte da presentare.

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. 14.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal Funzionario Responsabile del Settore Servizi del Territorio con funzione di Presidente, dal Funzionario Responsabile del Settore Servizi Istituzionali e da un dipendente dell'area amministrativa avente qualifica non inferiore alla C con funzione di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

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

ART. 12 – Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, 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 o Enti morali con 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 conferimento 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) Alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purchè lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90% del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10% e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota pari o inferiore al 10% l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati.
- e) Fondi interclusi e/o altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati, anche in sede transattiva o di regolazione di controversie ;
- f) In caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9;
- g) In caso di almeno due esperimenti di gara ufficiosa di trattativa privata di cui all'art. 11 andati deserti.

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, e deve essere preventivamente autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni.

Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) il prezzo determinato in base all'art. 5 viene aumentato del 10% per la mancata effettuazione della gara.

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

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

La pubblicazione sarà effettuata, per 20 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Calolziocorte.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

ART. 13 – Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di 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 preventivamente autorizzata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse pubblico 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.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita di beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

ART. 14 – Pubblicità

Ai sensi del DLgs n. 267/2000 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- a) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 25.000,00 : in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Calolziocorte, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
- b) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Calolziocorte, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- In forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Calolziocorte; un estratto dell'Avviso dovrà essere altresì diffuso tramite comunicato stampa.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15.

ART. 15 – Deliberazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 16 – Norma finale

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento dei contratti del Comune di Calolziocorte. L'art. 12 lett. f) e g) si applica anche alle procedure indette e disciplinate dal precedente regolamento sulla vendita di beni immobili

