

COMUNE DI CODEVIGO

Provincia di Padova

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

- Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 24.07.2009, esecutiva il 25.08.2009
- Entrato in vigore il 1° settembre 2009 (il primo giorno del mese successivo a quello di esecutività del provvedimento d'approvazione).

COMUNE DI CODEVIGO

Provincia di Padova

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI **Ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127**

ART. 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

ART. 2 – Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.

2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 – lett. 1). del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 (TUEL).

ART. 3 – Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio comunale.

2. In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza spetta alla Giunta comunale.

3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Servizio Patrimonio.

ART. 4 – Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.

2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;

b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

4. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo. In tal caso la perizia di stima sarà allegata alla successiva deliberazione di alienazione dell'immobile adottata dalla Giunta comunale ai sensi del 2° comma del precedente articolo 3.

5. Per situazioni particolari l'Amministrazione può stabilire, su richiesta, l'asseverazione della perizia.

ART. 5 – Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio patrimonio.

2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 6 – Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

3. 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.

4. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 7 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata;

c) alienazione per iniziativa dei privati,

in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 8 – Asta Pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a 50.000 Euro, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione locale e nazionale, l'utilizzazione di siti Internet, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea, nel Bollettino Ufficiale della Regione, la pubblicazione all'Albo Pretorio e l'affissione di manifesti nel territorio del Comune e dei comuni limitrofi, la comunicazione alle associazioni di categoria degli operatori del settore immobiliare.

4. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.

5. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

6. Ai partecipanti alla gara può essere richiesto di allegare ulteriori documenti.

7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

8. L'apertura delle offerte, effettuata dall'apposita Commissione di cui al successivo articolo 13, avviene secondo quanto stabilito nel Regolamento comunale dei contratti. L'aggiudicazione viene deliberata a favore di chi ha presentato l'offerta più alta; in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte.

9. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

10. Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono approvati dal Responsabile del servizio.

11. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

12. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

13. Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 9 – Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:

a) esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 20%;

b) l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso (ad esempio: relitti stradali o aree di risulta).

2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a 50.000 Euro possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente.

3. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:

- affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
- affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

4. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

5. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.

6. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata; dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

7. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta dall'apposita commissione di cui al successivo articolo 13.

8. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 10 – Alienazione, per iniziative dei privati, dei beni di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 9

L'alienazione può avvenire per iniziativa dei privati. In tal caso dovrà essere depositata presso gli uffici comunali istanza di acquisto dei beni accompagnata da cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Qualora il prezzo offerto sia accettato, la cauzione verrà considerata quale caparra controfirmataria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.

Alla proposta di acquisto formulata dai privati dovrà essere data pubblicità nella forme previste dall'art. 9, comma 3, in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:

- ❑ Affissione dell'avviso di vendita all'albo pretorio del Comune per 30 giorni;
- ❑ Affissione di manifesti all'interno del territorio comunale;
- ❑ Affissione di cartelli da porre in opera comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

L'Amministrazione comunale, verificata, tramite il proprio ufficio tecnico o tecnico esterno allo scopo incaricato, la congruità del prezzo offerto, comunica entro 90 giorni l'accettazione dell'offerta ed il termine per la stipula degli atti conseguenti.

Il termine per la stipula non può essere inferiore a 60 gg., salvo proroghe concesse, su richiesta dell'acquirente, dall'Amministrazione comunale.

ART. 11 – Urgenza

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 12 – Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 13 – Offerte

1. 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 il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il comune.

ART. 14 – Commissione

1. La commissione di gara è composta dal responsabile dell'ufficio tecnico patrimonio manutentivo, con funzioni di presidente, dal segretario comunale o altro caposettore delegato dallo stesso o da altro responsabile di area nominato dal Segretario o Direttore.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il Segretario/Direttore nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 15 – Verbale

4. Il Presidente nomina un istruttore dell'area interessata a verbalizzare.
1. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
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.

ART. 16 – Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 – lett. c) del TUEL. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/62, prima della stipulazione e del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 17 – Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 18 – Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

3. In caso di cessione a seguito di trattativa diretta potranno essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

ART. 19 – Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.