



Comune di *MONSELICE*

Provincia di Padova

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

INDICE

- Art. 1 - Finalità ed oggetto
- Art. 2 - Beni alienabili
- Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 4 - Destinazione delle entrate
- Art. 5 - Valutazione e stima dei beni
- Art. 6 - Prezzo di vendita
- Art. 7 - Compiti ed attribuzioni
- Art. 8 - Procedure di vendita e condizioni
- Art. 9 - Beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 10 - Asta Pubblica
- Art. 11 - Asta Pubblica – offerte
- Art. 12 - Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare
- Art. 13 . Aggiudicazione definitiva
- Art. 14 - Capacità a contrarre
- Art. 15 - Garanzie e Cauzione
- Art. 16 - Trattativa Privata Diretta
- Art. 17 - Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa
- Art. 18 - Permuta
- Art. 19 - Pubblicità
- Art. 20 - Contratto
- Art. 21 - Spese contrattuali
- Art. 22 - Norma finale
- Art. 23 - Entrata in vigore

Art. 1

Finalità ed oggetto

1. Il presente Regolamento, ai sensi della vigente normativa, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Monselice, in deroga alle norme vigenti per le amministrazioni statali in materia di alienazione di beni immobili disponibili, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. 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.
3. 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

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 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).
2. Per l'alienazione degli alloggi classificabili di "Edilizia Residenziale Pubblica" si procederà secondo quanto statuito dalle Leggi Statali e Regionali in materia.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 3

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo viene programmata annualmente con un piano di dismissione del patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile, secondo quanto statuito dall'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112, modificato dalla Legge 06/08/2008 n. 133 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore presunto di stima del bene da porre a base d'asta.
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi del 2° comma, lettera I) dell'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, viene approvato annualmente ed allegato al Bilancio di Previsione e deve essere altresì coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere, anche in corso d'anno, 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

Destinazione delle entrate

1. I proventi delle alienazioni dei beni immobili sono destinati all'incremento del patrimonio comunale, alla realizzazione di opere pubbliche od a spese di investimento ovvero ai fini previsti dall'art. 193, comma 3 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5

Valutazione e stima dei beni

1. Il prezzo del bene da porre a base d'asta è determinato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, ed eventualmente, qualora il bene da stimare abbia caratteristiche particolari, da un tecnico esterno incaricato, avendo riguardo di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato dei luoghi e di diritto, della destinazione d'uso, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato mediante uno o più dei seguenti metodi:

- stima sintetica a vista;
- stima storica sulla base dei passati valori di compravendita;
- stima per confronto con altri beni vicini e simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- stima per capitalizzazione del reddito medio annuo e continuativo che il bene potrà conseguire.

2. La relazione di stima, eventualmente accompagnata dagli elaborati grafici e tecnici necessari (planimetrie, descrizione analitica del bene, documentazione fotografica etc.) dovrà indicare il valore di stima.

3. L'Ufficio del Patrimonio, con cadenza annuale, procederà a stilare un programma di valutazioni al fine di poter inserire in tempo utile nel Piano delle Alienazioni annuale, previsto dal precedente art. 3, i valori estimativi dei singoli immobili alienabili o da valorizzare.

Art. 6

Prezzo di vendita

1. Il prezzo del bene posto a base d'asta, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed eventualmente, qualora il bene da stimare abbia caratteristiche particolari, da un tecnico esterno incaricato, tiene conto dei criteri di valutazione di cui al precedente art. 5 nonché dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento dell'atto di disposizione, senza alcun obbligo per il Comune di eseguire verifiche, accatastamenti, frazionamenti, volture ovvero assumere atti per modificare lo stato dei luoghi e della titolarità.

2. Qualora norme statali o regionali lo prevedano, il prezzo di vendita verrà determinato da uno dei soggetti individuati nel comma precedente sulla base di apposita perizia asseverata.

3. Il valore determinato in perizia estimativa costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario e se ritenuto necessario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).

Art. 7

Compiti ed attribuzioni

1. Il Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio è competente all'adozione e formazione degli atti relativi alla procedura di dismissione.

2. Per lo svolgimento delle attività gli altri uffici dell'Amministrazione Comunale sono

obbligati a fornire la massima collaborazione ed a fornire tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento di attività istruttorie – in modo particolare quelle di carattere tecnico e/o urbanistico - anche presso altri uffici pubblici.

3. Il Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio potrà motivatamente incaricare tecnici esterni per la redazione della stima, del tipo di frazionamento sia per il catasto terreni che per il catasto urbano, per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse e necessarie per la definizione del procedimento.

4. Sulla base dell'elencazione del Piano delle Alienazioni, il Dirigente del Servizio Patrimonio, tenendo anche conto delle direttive dell'Amministrazione Comunale e delle esigenze di bilancio, determina le priorità ed individua i beni da porre in vendita nel corso dell'anno.

5. Il medesimo Dirigente, per l'avvio della procedura di alienazione, provvede con proprie determinazioni:

- ad individuare il bene oggetto dell'alienazione;
- ad approvare il bando di asta;
- a definire le forme di pubblicità e gli eventuali relativi costi;
- a stabilire eventualmente la partizione per lotti, nel caso in cui non sia già stata prefigurata in sede di approvazione del programma di alienazioni.

Art. 8

Procedure di vendita e condizioni

1. Le alienazioni sono effettuate, in via generale, con procedure ad evidenza pubblica, da esperirsi mediante offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le procedure di cui agli articoli seguenti.

2. Ai sensi della vigente normativa, la procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

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

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

Art. 9

Beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione provvisoria dovrà essere notificata come indicato nei commi che seguono.

2. Per quanto a conoscenza dell'Ente, a coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo legale di comunicazione, contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

3. Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei modi come sopra comunicati, al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla avvenuto ricevimento della comunicazione.

4. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento, si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine

assegnato dal Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio.

5. A tal fine, il Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio invita i concorrenti a far pervenire entro 15 giorni dall'apertura delle buste una proposta migliorativa.

6. In caso di parità si procede ad oltranza fino ad ottenere il prezzo più elevato entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'avvio della trattativa. Successivamente si procederà a sorteggio alla presenza dei suddetti concorrenti.

7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

8. Qualora l'asta vada deserta, il titolare del diritto di prelazione può esercitarlo, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, corrispondendo il prezzo fissato a base d'asta.

9. Scaduto il termine perentorio, di cui ai precedenti commi 3 e 8, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade il diritto di prelazione sul bene, con riferimento alle citate procedure di asta di cui ai commi 3 e 8.

Art. 10

Asta Pubblica

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. 6. Le offerte vanno inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, nel termine massimo previsto dal bando.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.

3. 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. 11

Asta Pubblica - Offerte

1. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita Commissione, nominata secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

2. Le offerte per essere valide devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute fuori tempo non sono ammessi reclami. L'eventuale ritardo nel far pervenire l'offerta all'Ufficio comporterà l'esclusione dalla procedura di asta.

3. 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.

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. Sono ammesse offerte per procura rilasciata mediante atto notarile.

6. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di procedura d'asta a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Art. 12

Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare

1. Nel caso in cui l'asta contempli il diritto di prelazione a favore di specifici soggetti, si procederà all'aggiudicazione provvisoria al migliore offerente.
2. All'aggiudicazione provvisoria farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo della vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola per l'eventuale prelazione, da notificarsi ai soggetti aventi titolo alla prelazione per gli effetti contemplati dall'art. 9.
3. Ove il bando di asta pubblica non contempli il diritto di prelazione il Verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessario la stipula del preliminare di vendita.

Art. 13

Aggiudicazione definitiva

1. Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione, nei modi e nei tempi contemplati dalle norme di cui al presente Regolamento, si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore del soggetto aggiudicatario provvisorio, mentre, nel caso di esercizio di prelazione, l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata come previsto dalle norme innanzi richiamate.
2. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire nei tempi e nei modi che risulteranno necessari in relazione alle esigenze e disponibilità del Comune e, comunque, entro i tre mesi successivi all'aggiudicazione definitiva.

Art. 14

Capacità a contrarre

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrarre con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.
2. 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 speciali di comprare di cui all'articolo 1471 del codice civile.

Art. 15

Garanzie e Cauzione

1. 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.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
4. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono risultati aggiudicatari saranno restituiti dopo l'aggiudicazione definitiva della gara.

Art. 16

Trattativa Privata Diretta

1. L'amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata, anche mediante permuta, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate una o più diserzioni di incanti.
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché l'avviso di asta pubblica andata deserta, a garanzia dei principi di pubblicità, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità ed a tutela dell'interesse erariale, sia stato pubblicato per un periodo non inferiore a 60 giorni con le modalità di cui all'art. 19 del presente regolamento ed il termine per la formulazione delle offerte sia stato determinato nell'avviso d'asta in almeno 60 giorni.
3. Ove l'amministrazione intenda avvalersi della facoltà di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, per il caso in cui l'asta vada deserta, dovrà darne indicazione nell'avviso d'asta.
4. Il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non potranno subire variazioni se non a vantaggio dell'amministrazione.
5. Le offerte devono essere accompagnate dalle quietanze del tesoriere comunale, comprovanti gli avvenuti depositi di garanzia (pari a 1/10 del prezzo a base d'asta).
6. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede €. 5.000, possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora per ragioni o circostanze speciali l'amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente. A tal fine il responsabile del servizio può determinare un avviso pubblico periodico in cui, secondo gli usi, determinate tipologie di cespiti comunali possono essere assoggettate a vendita a trattativa privata, previa istanza degli interessati all'acquisto, successiva stima del valore e approvazione della vendita da parte del Consiglio Comunale, in occasione dell'adozione della deliberazione annuale di valorizzazione immobiliare o di un suo stralcio.
7. In presenza di due o più offerte per lo stesso acquisto e sempre che non vi siano ragioni speciali per cui l'amministrazione ritenga conveniente trattare con una determinata persona o sperimentare l'asta pubblica, viene indetta, tra gli offerenti, una licitazione privata.
12. La trattativa privata è ammessa, oltre che per i casi di cui ai commi precedenti, nei seguenti casi:
 - a) 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;
 - b) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

Art. 17

Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 16 ed in presenza di più soggetti richiedenti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto, si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
2. Il Responsabile del procedimento avvisa gli interessati della gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
3. Nel giorno stabilito dall'invito l'apposita Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
4. L'alienazione è disposta con determinazione del Dirigente responsabile del Servizio

Patrimonio a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.

5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 16 e 17.

Art. 18

Permuta

1. 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.

3. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli precedenti.

Art. 19

Pubblicità

1. Ai sensi della vigente normativa sono garantite alle alienazioni adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati per almeno 30 giorni:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di €. 200.000,00.-: in forma integrale sul sito WEB istituzionale ed all'Albo pretorio on-line del Comune di Monselice, per estratto su almeno un quotidiano;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore a €. 200.000,00.-: in forma integrale sul sito WEB istituzionale ed all'Albo pretorio on-line del Comune di Monselice.

3. Al fine di dare ampia pubblicità, il Dirigente del Servizio Patrimonio potrà di volta in volta valutare l'opportunità di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati provinciali o regionali, alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare.

4. Delle deliberazioni di Giunta comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli artt. 16, 17 e 18 deve essere dato immediato avviso, a cura del Responsabile del procedimento, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e sul sito WEB istituzionale.

5. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei singoli provvedimenti di vendita.

Art. 20

Contratto

1. La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.

2. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato presso il Tesoriere Comunale ed esibita la relativa attestazione di pagamento prima della stipula dell'atto. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre diversamente sarà trattenuto dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

3. Nel caso la stipulazione dell'atto di compravendita non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'Amministrazione Comunale tratterrà la cauzione versata dal concorrente e revocherà l'aggiudicazione, fermo restando comunque il risarcimento dei danni eventualmente causati al Comune dall'aggiudicatario stesso.

Art. 21**Spese contrattuali**

1. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le seguenti spese:

- le spese tecniche da sostenere (es. frazionamento catastale definizione sanatorie, ecc.)
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 22**Norma finale**

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore.

Art. 23**Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecuzione della delibera di approvazione e sostituirà il precedente regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 19/9/2000.

2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.