COMUNE DI COLAZZA
PROVINCIA DI NOVARA

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI COLAZZA**

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____.2015.

INDICE

- ART. 1 - Oggetto del Regolamento
- ART. 2 - Beni alienabili
- ART. 3 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare
- ART. 4 - Individuazione del prezzo
- ART. 5 - Piani di Vendita
- ART. 6 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente
- ART. 7 - Pubblicità
- ART. 8 - Garanzie e cauzione
- ART. 9 - Asta pubblica
- ART. 10 - Commissione e verbale di gara
- ART. 11 - Aste deserte
- ART. 12 - Stipulazione dell'atto di compravendita
- ART. 13 - Pagamento rateizzato
- ART. 14 - Trattativa Privata mediante gara ufficiosa
- ART. 15 - Trattativa privata diretta
- ART. 16 - Proposta irrevocabile nell'ambito della trattativa privata diretta
- ART. 17 - Permuta
- ART. 18 - Ricerca alternativa dell'acquirente
- ART. 19 - Vendita di beni soggetti a prelazione
- ART. 20 - Spese contrattuali e d'asta
- ART. 21 - Rinvio

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge n. 127/1997, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, 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.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.
5. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
6. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

Articolo 2 - Beni alienabili

1. 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 per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione 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).
2. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalga ad oltre cinquanta anni, per i quali sia intervenuta la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
3. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.
4. Sono in ogni caso esclusi dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).
5. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Articolo 3 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. I beni da porre in vendita sono individuati dal Consiglio Comunale nel Piano di Vendita di cui all'Art. 5 del presente Regolamento fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Colazza tenendo conto dei vincoli di destinazione dei proventi esistenti e sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;

- c) beni non ubicati nel territorio comunale di Colazza;
- d) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Colazza per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- e) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
- f) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione abbia interesse a dismettere.

Articolo 4 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche il Responsabile del servizio competente può avvalersi anche di tecnici esterni, oppure di una commissione di tecnici comunali oppure dell'ufficio tecnico erariale in base ad apposita convenzione oppure di dirigenti e funzionari di altre pubbliche amministrazioni, competenti in materia; le funzioni dei tecnici comunali prescelti per la commissione di cui sopra sono da annoverarsi tra i compiti d'ufficio. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione e di pubblicità specifica da utilizzare.
4. 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.
5. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di contratto, spese di istruttoria).

Articolo 5 – Piani di Vendita

1. Al fine di individuare i beni da alienare, il Consiglio Comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previste dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera b) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
2. Il Piano di Vendita può inoltre essere integrato o modificato in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.
4. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 128 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici) ed alle disposizioni inerenti contenute nei regolamenti di esecuzione ed attuazione approvato con D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Articolo 6 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica,
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;

c) trattativa privata diretta.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale individua il bene, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni. L'asta pubblica è sempre richiesta qualora il valore di stima del bene da alienare sia pari o superiore a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

3. Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara ufficiosa nei casi di cui al successivo art. 17, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e termini di presentazione delle offerte, nonché l'esplicazione di eventuali trattative successive.

4. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.

Articolo 7 - Pubblicità

1. 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 € 250.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet comunale, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto nel Bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale;
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 250.000,00 e € 25.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet comunale, per estratto almeno su un quotidiano a diffusione locale, nel Bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale;
- c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale, per venti giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale, per estratto nel bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale.

2. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

Articolo 8 - 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. Nessuno offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, la cauzione provvisoria nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita.

4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

5. La cauzione potrà essere ritenuta a favore dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando di gara.

Articolo 9 - Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

2. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare;
- b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
- c) dati relativi al possesso dell'immobile;
- d) la procedura di gara;

- e) il prezzo estimativo posto a base di gara;
 - f) i termini e modalità di presentazione dell'offerta
 - g) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie,
 - i) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - j) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
 - k) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta,, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - l) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara;
 - m) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
 - n) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo;
- 3.** Con uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni, che in questo caso saranno suddivisi per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
- 4.** Il bando di gara disciplina altresì tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento e/o alla delibera di alienazione.
- 5.** Alla gara è data la pubblicità di cui al precedente art. 7.

Articolo 10 - Commissione e verbale di gara

1. La gara viene esperita da apposita commissione composta dal Segretario Comunale ovvero da altro funzionario dallo stesso delegato, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso. Svolgerà funzioni di segretario un dipendente nominato dallo stesso Presidente.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti.
3. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto con la stipula del contratto.

Articolo 11 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
2. Nel caso in cui nei trenta 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 tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Articolo 12 - Stipulazione dell'atto di compravendita

1. Entro il termine stabilito dal bando di gara o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale.
2. La stipulazione del contratto avviene a spese dell'acquirente per atto pubblico, di norma, a rogito del Segretario Comunale. Qualora per difficoltà non dipendenti dalla volontà delle parti non sia possibile giungere alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, si procederà alla stipulazione di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Articolo 13 – Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di convenienza e opportunità lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente, la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di dieci rate bimestrali ed entro venti mesi dalla data di stipulazione del contratto, previa idonee garanzie;
2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

Articolo 14 - Trattativa Privata mediante gara ufficiosa

1. La Trattativa Privata mediante gara ufficiosa è ammessa quando il valore dell'immobile da alienare sia inferiore a € 50.000 (euro cinquantamila/00) e l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi interclusi o parzialmente interclusi, ecc.).
2. In tali fattispecie l'Amministrazione procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso di gara informale, nelle forme indicate dal precedente art. 7.
3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - la prima, di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - una seconda, eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.
5. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4, posto a base delle offerte da presentare.
6. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art. 8.
7. Nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico, una Commissione costituita dal Segretario Comunale, con funzioni di Presidente, e da due dipendenti comunali, di cui uno con funzioni di segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
8. L'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente è disposta con determinazione del Responsabile del Servizio competente.
9. E' sempre dovuto il rimborso delle spese di cui all'art. 4, quinto comma.

Articolo 15 - Trattativa privata diretta

1. Al fine di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165/2001 ed enti loro dipendenti;
 - b) alienazione di beni immobili a favore soggetti esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno decennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - d) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
 - e) alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche;
 - f) cessione del diritto di superficie a favore di altri Enti Pubblici o soggetti che non perseguano scopi di lucro per finalità sociali, culturali umanitarie, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno;

- g) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art. 11;
 - h) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
 - i) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
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. 4.
3. È sempre dovuto il rimborso delle eventuali spese tecniche di cui all'art. 4, comma 5.

Articolo 16 – Proposta irrevocabile nell'ambito della trattativa privata diretta

- 1. In caso di trattativa privata il promittente acquirente dovrà rivolgere al Comune di Colazza una proposta contrattuale di acquisto del bene immobile sulla base del prezzo di perizia e le condizioni alle quali l'acquisto dovrà essere concluso.
- 2. Il proponente si obbligherà a mantenere ferma la proposta contrattuale per un periodo di 90 giorni dalla data di ricevimento della stessa, attestata dal protocollo del Comune.

Articolo 17 – Permuta

- 1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti pubblici e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.
- 2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Vendite, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse prevalente 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.
- 3. La permuta, sempre preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente art. 6, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

Articolo 18 – Ricerca alternativa dell'acquirente

- 1. Il Comune può, nel caso di espletamento di almeno due procedure di asta pubblica dichiarate deserte, affidare la ricerca dell'acquirente ad agenzie immobiliari presenti ed operanti sul territorio comunale ed in un'area di 20 Km di raggio, da scegliere mediante apposita gara e sulla base dell'offerta più conveniente rispetto alla percentuale di provvigione da riconoscere.

Articolo 19 – Vendita di beni soggetti a prelazione

- 1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
- 2. Il diritto di prelazione sarà riconosciuto anche ai conduttori dei beni da alienare con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 392 del 27/07/1978.

Articolo 20 – Spese contrattuali e d'asta

- 1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente.

Articolo 21 – Rinvio

- 1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.