

COMUNE DI CAMPOROTONDO DI FIASTRONE

Provincia di Macerata

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

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 01/08/2014

INDICE

Art. 1 - Finalità ed oggetto	3
Art. 2 - Beni alienabili	3
Art. 3 - Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari	3
Art. 4 - Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari	4
Art. 5 - Prezzo di vendita	4
Art. 6 - Procedure di vendita	4
Art. 7 - Asta Pubblica	5
Art. 8 - Asta Pubblica – Modalità di gara e offerte	5
Art. 9 - Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara	6
Art. 10 - Garanzie e Cauzione.	7
Art. 11 - Procedura negoziata diretta (trattativa privata)	7
Art. 12 - Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa	8
Art. 13 – Permuta	8
Art. 14 – Pubblicità	9
Art. 15 - Stipula del contratto	9
Art. 16 - Norme finali – Entrata in vigore	10

Art. 1 - Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Camporotondo di Fiastrone 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.
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, 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).
2. L'inserimento degli immobili nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" di cui al successivo art. 3 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. 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.
4. 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. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 133/2008 convertito in legge 6 agosto 2008 n.133.

2. Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) una sintetica descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore di massima dei singoli beni.

3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico finanziaria pluriennale. La deliberazione del Consiglio di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

4. Il Piano 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 e Valorizzazioni Immobiliari

1. 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, previa integrazione del Piano medesimo.

Art. 5 - Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Servizio Patrimonio o da professionisti esterni/Enti istituzioni appositamente incaricati.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi 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 al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

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

Art. 6 - Procedure di vendita

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

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

a) *asta pubblica – art. 7*

b) *procedura negoziata diretta (trattativa privata) – art. 11*

c) *procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa – art. 12*

d) *permuta – art. 13*

Art. 7 - 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 del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area competente che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta, impegna le necessarie somme e dispone la pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta.

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. 8 - Asta Pubblica – Modalità di gara e offerte

1. La gara, di norma, deve essere effettuata con il metodo delle offerte segrete, a rialzo, sul prezzo posto a base d'asta, determinato ai sensi dell'art. 5 e indicato nel relativo avviso;

2. Per partecipare alla gara deve essere prodotta, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara, come meglio precisato al successivo art. 10.

3. La commissione di gara è costituita dal Responsabile dell'Area competente, con funzione di Presidente, e da almeno due dipendenti dell'Ente, di cui uno con funzioni di segretario.
4. L'apertura delle offerte, la loro valutazione, le specifiche modalità di espletamento della gara avvengono nel modo stabilito nel bando.
5. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
6. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula dell'atto pubblico a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
7. 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.
8. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.
9. 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. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede d'asta. Unitamente a detta comunicazione o comunque entro gli ulteriori 15 giorni il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato da parte dell'Amministrazione. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.
10. 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. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.
11. 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.
12. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile dell'Area competente.
13. La stipulazione del contratto, di cui al successivo art. 15, deve avvenire entro i termini previsti dal bando stesso, salvo eventuali periodi di sospensione previsti dalla Legge per l'esercizio del diritto di prelazione.

Art. 9 - Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara

1. Qualora la prima asta pubblica sia andata deserta, la Giunta Comunale può disporre:

- a) di procedere all'esperienza di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta in misura non superiore al 20% dell'importo originario
 - b) di procedere a procedura negoziata diretta (trattativa privata) senza decurtazione sul prezzo
 - c) di procedere a procedura negoziata previa gara ufficiosa autorizzando, nel corso della trattativa, la diminuzione del prezzo posto a base della prima gara fino ad un massimo del 20 %;
 - d) di rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
2. Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Responsabile dell'Area competente lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.
3. Qualora anche la seconda asta pubblica vada deserta, la Giunta Comunale può disporre:
- a) di procedere all'esperienza di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta in misura non superiore al 25% dell'importo originario;
 - b) di procedere a procedura negoziata diretta (trattativa privata) senza decurtazione sul prezzo
 - c) di procedere a procedura negoziata previa gara ufficiosa autorizzando, nel corso della trattativa, la diminuzione del prezzo posto a base della prima gara fino ad un massimo del 25 %;
 - d) di rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
4. Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Responsabile dell'Area competente procederà con le modalità di cui al precedente comma 2.
5. Gli esperimenti di cui ai commi precedenti comportanti riduzione degli importi a base d'asta superiori al 20% dovranno essere preventivamente valutati sotto il profilo della congruità dal Servizio Patrimonio o da professionisti/enti istituzioni esterni appositamente incaricati.
6. Sin dalla prima asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni decorrenti dalla data dell'asta, da effettuarsi con le modalità stabilite per l'asta e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui al precedente art. 8.

Art. 10 - 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, 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. La cauzione provvisoria potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:
 - a) con versamento dell'importo in favore della Tesoreria Comunale;
 - b) mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, di pari importo a quello sopraccitato. In tal caso la stessa dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente dicitura :“La presente fideiussione/polizza sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa”. Inoltre la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente, sempre a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Amministrazione comunale.

Art. 11 - Procedura negoziata diretta (trattativa privata)

1. Nei seguenti casi specifici è possibile procedere mediante procedura negoziata diretta (trattativa privata):
 - 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) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito al precedente art. 9;
 - e) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 30.000,00) per i quali, per evidenti ragioni oggettive (ubicazione, conformazione ecc.), si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.);

f) alienazione di beni immobili che costituiscano fondi interclusi, beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione Comunale (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.) e che, per evidenti ragioni oggettive (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;

g) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative condotte direttamente con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5. L'alienazione deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

3. Nel caso previsto dalla lettera d) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.

4. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 12.

5. La deliberazione della Giunta comunale, di cui al comma 2, verifica la sussistenza dei requisiti previsti dal comma 1 ed autorizza la vendita, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa.

6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile dell'Area competente dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla stipula del contratto.

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

Art. 12 - Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 11, ed in presenza di più soggetti 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 dell'Area competente avvisa gli interessati alla gara ufficiosa (coloro che hanno già manifestato interesse all'acquisto, confinanti ecc...), trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.

3. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si provvede a dare alla gara idonea pubblicità, mediante pubblicazione

dell'avviso di gara all'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune, almeno 15 giorni prima dello svolgimento della gara.

4. Nel giorno stabilito dall'invito, una Commissione costituita dal Responsabile dell'Area competente, con funzione di Presidente, e da almeno due dipendenti dell'Ente, di cui uno con funzioni di segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

4. L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile dell'Area competente 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 10 e 11.

Art. 13 – Permuta

1. Qualora concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta secondo procedura negoziata diretta (trattativa privata), con enti e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, deve essere approvata 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 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.

2. La permuta degli immobili potrà avvenire anche 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 10 e 11.

Art. 14 - Pubblicità

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite procedura aperta (asta pubblica) che alle alienazioni a procedura ristretta, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. 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 € 500.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con pubbliche affissioni in forma integrale e/o per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore a € 500.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune e con eventuali pubbliche affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
3. Il bando integrale di gara deve essere affisso all'Albo pretorio del Comune per almeno trenta giorni;
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

Art. 15 - Stipula del contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da un Notaio scelto dall'acquirente, che si assume anche l'onere delle spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto.
3. Le eventuali spese per l'esatta e puntuale individuazione catastale degli immobili sono poste a carico dell'acquirente.
4. Salva espressa contraria indicazione nel provvedimento deliberativo che autorizza la vendita all'atto della stipulazione contrattuale il rappresentante dell'amministrazione comunale ha facoltà di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del Codice Civile, con l'esonero da parte del Servizio Pubblicità immobiliare da iscrizioni d'ufficio e da responsabilità a riguardo. E' altresì autorizzato a rilasciare quietanza del prezzo di vendita, alla eventuale e più esatta descrizione ed individuazione catastale degli immobili, comprese eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, nonché a rendere ogni dichiarazione fiscale e quelle previste dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Inoltre, se del caso, garantisce che gli immobili in alienazione sono liberi da pesi, vincoli e ipoteche (ad eccezione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico vigente).
5. Il pagamento del prezzo di vendita dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto, salvo deroga in caso di vendita ad Enti o società pubbliche.

Art. 16 - Norme finali – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia ed al Regolamento dei contratti del Comune di Camporotondo di Fiastrone.