



COMUNE DI LURATE CACCIVIO
(PROVINCIA DI COMO)

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

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 6 febbraio 2013

INDICE

Art. 1 - Finalità ed oggetto	
Art. 2 - Beni alienabili.....	
Art. 3 - Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari	
Art. 4 - Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari	
Art. 5 - Prezzo di vendita	
Art. 6 - Procedure di vendita	
Art. 7 - Asta Pubblica.....	
Art. 8 - Asta Pubblica – Modalità di gara e offerte	
Art. 9 - Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara	
Art. 10 - Garanzie e Cauzione.....	
Art. 11 - Procedura negoziata diretta (trattativa privata).....	
Art. 12 - Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa.....	
Art. 13 - Permuta.....	
Art. 14 - Pubblicità.....	
Art. 15 - Stipula del contratto.....	
Art. 16 – Dilazione di pagamento	
Art. 17 - Norme finali – Entrata in vigore.....	

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 Lurate Caccivio 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.

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 della legge 6 agosto 2008 n.133 e successive modifiche e integrazioni.

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 l) 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 determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.

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.

Art. 5 - Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del competente servizio o da professionisti esterni appositamente incaricati.

2. 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) procedura aperta: asta pubblica – art. 7
- b) procedura ristretta: procedura negoziata diretta (trattativa privata) – art. 11
- c) procedura ristretta: 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 lett. c) 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 del settore competente che individua i beni da alienare e approva il bando d'asta.

3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti.

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 del settore 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 superiore al prezzo posto a base d'asta.

8. Sono ammesse offerte per procura. 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.

9. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

10. 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.

11. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del settore competente.

12 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'esperimento 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 del settore 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'esperimento di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta in misura non superiore al 30% 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 30 % dell'importo originario;
- 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 del settore competente procederà con le modalità di cui al precedente comma 2.

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 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 dovrà essere costituita mediante versamento tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Lurate Caccivio.

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 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, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.

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

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 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. Il bando integrale di gara deve essere pubblicato all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune per almeno quindici giorni;

3. Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità rispetto a quelle indicate nel precedente comma, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse locale e nazionale, su riviste specializzate ecc..

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.

Art. 16 – Dilazione di pagamento

1. Il prezzo di acquisto può essere corrisposto:

- a) con assegno circolare alla stipula del rogito;
- b) con eventuali dilazioni temporali stabilite, di volta in volta, dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento deliberativo; la decisione della Giunta comunale ha valore di natura discrezionale e facoltativa.

2. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo, se autorizzato dalla giunta comunale, dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria.

Art. 17 - 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.