

COMUNE DI CAVEZZO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 29/10/2020

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Oggetto

Articolo 2 Finalità

TITOLO II - PROGRAMMAZIONE

Articolo 3 Beni alienabili

Articolo 4 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili

Articolo 5 Determinazione del prezzo di vendita

TITOLO III - PROCEDURE DI SELEZIONE DEL CONTRAENTE

Articolo 6 Procedure di alienazione

Articolo 7 Asta Pubblica

Articolo 8 Pubblicazioni

Articolo 9 Commissione di valutazione delle offerte

Articolo 10 Aggiudicazione

Articolo 11 Garanzie

Articolo 12 Cause di esclusione dalla gara

Articolo 13 Asta deserta

Articolo 14 Trattativa Privata

Articolo 15 Vendita Diretta

Articolo 16 Permuta

TITOLO IV - CONTRATTO E NORME FINALI

Articolo 17 Stipulazione del contratto

Articolo 18 Spese contrattuali

Articolo 19 Diritto di prelazione

Articolo 20 Norma finali

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12 comma 2 della Legge n.127/1997 avente ad oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e controllo", le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Cavezzo, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n.783 e successive modificazioni, e al Regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909 n.454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e i principi generali di tutela della concorrenza e parità di trattamento stabiliti della normativa vigente.

Articolo 2 - Finalità

1. La finalità che si intende perseguire con il presente regolamento consiste nella semplificazione dei procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare dell'ente, valutando concorrenti proposte di acquisto, nel rispetto dell'ordinamento giuridico e assicurando criteri di trasparenza e di pubblicità.

2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- la programmazione dei beni alienabili
- la determinazione del prezzo di vendita
- le procedure di alienazione
- la permuta
- la stipulazione del contratto di vendita e permuta.

3. Sono escluse dal presente regolamento:

- a) le alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica;
- b) le procedure di cui alla Legge 23/12/1998 n.448 e successive modifiche ed integrazioni per la cessione in diritto di proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare.

TITOLO II PROGRAMMAZIONE

Articolo 3 - 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 pubblica;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, previa approvazione dello specifico provvedimento di sdeemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui ai precedenti punti a), b) e c).

Articolo 4 - Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili

1. L'alienazione e la valorizzazione dei beni immobili comunali viene programmata e formalizzata con il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili, atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42 comma 2 lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e successive modificazioni.

2. Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili costituisce parte della Sezione operativa del Documento Unico di Programmazione, approvato dal Consiglio Comunale.

3. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) del precedente art.3 nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili e la sua approvazione costituisce esplicito provvedimento di sdeemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

4. Nei Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Ente.

5. Per i beni immobili di interesse storico e artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

6. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazione dirigenziale.

Articolo 5 - Determinazione del prezzo di vendita

1. Il valore dei beni immobili e diritti reali di godimento oggetto del presente Regolamento è determinato con apposita perizia estimativa, con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi le medesime caratteristiche, suite base delle metodologie estimative più

coerenti alla natura del bene da alienare con particolare attenzione alle quotazioni indicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

2. Di norma il prezzo di vendita dei beni viene determinato dal Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio con apposita perizia.

3. Le perizie e le stime giurate di beni immobili pervenuti a seguito di eredità possono essere affidate a un soggetto esterno, all'uopo incaricato, oppure ci si può avvalere della collaborazione di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni o dell'Agenzia del Territorio.

4. Il prezzo di stima come sopra determinate:

- costituisce il prezzo da porre a base delle procedure di alienazione;
- deve intendersi al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche (redazione del frazionamento ecc...) e delle spese contrattuali, tulle a carico dell'acquirente.

TITOLO III PROCEDURE DI SELEZIONE DEL CONTRAENTE

Articolo 6 - Procedure di alienazione

1. Si procede all'alienazione dei beni immobiliari mediante:

- a) asta pubblica,
- b) trattativa privata,
- c) vendita diretta,
- d) permute.

Articolo 7 - Asta Pubblica

1. I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili sono posti in vendita, di norma, mediante Asta pubblica secondo le procedure di cui all'art.73 lettere c) del R.D. 25 maggio 1924, n.827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente art.5.

2. Il ricorso all'asta pubblica è tassativo quando il valore di stima del bene è pari o superiore a € 40.000,00.

3. L'asta pubblica viene indetta con determinazione dirigenziale di approvazione del bando di gara e della scheda tecnica.

4. L'asta viene resa note attraverso un avviso pubblico che deve contenere:

- la determinazione dirigenziale di approvazione del bando d'asta e della scheda tecnica,

- la descrizione del bene immobile in vendita, con l'indicazione del prezzo a base d'asta e le condizioni di vendita,
- le modalità di partecipazione,
- l'indicazione dell'ufficio al quale far pervenire le offerte,
- i requisiti e la documentazione,
- i termini di presentazione delle offerte,
- la cauzione, il giorno, l'ora e la sede in cui si terrà l'asta pubblica, l'aggiudicazione, l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

5. Il termine di presentazione delle offerte può essere prorogato a discrezione dell'Amministrazione, tenuto conto dell'opportuno bilanciamento dei diversi interessi coinvolti e le specifiche circostanze di fatto del caso concreto.

Articolo 8 - Pubblicazioni

1. Le pubblicazioni del Bando d'asta o di un estratto di esso si effettuano all'Albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Cavezzo, inoltre:
 - a) per le vendite di importo a partire da € 40.000,00 e fino a € 500.000,00, l'estratto del bando d'asta viene pubblicato su di un quotidiano a diffusione locale o altra forma legalmente riconosciuta;
 - b) per le vendite di importo pari o superiore a € 500.000,00, il bando d'asta o un estratto di esso viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana — Contratti pubblici (5A Serie Speciale) e su un quotidiano a diffusione nazionale o altra forma legalmente riconosciuta;
2. Sulla base delle caratteristiche specifiche del bene immobile da alienare, oltre alle pubblicazioni di cui al precedente comma 1, il Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio curerà l'informazione al pubblico attraverso l'invio di un estratto del bando d'asta ai destinatari interessati (quali ad esempio associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria, enti pubblici).
3. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di pubblicazione di cui al precedente comma 1.
4. In caso di proroga del termine di presentazione delle offerte, di cui al precedente comma 5 dell'art.7, l'avviso sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Cavezzo.

Articolo 9 – Commissione di valutazione delle offerte

1. Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando d'asta si riunisce, in seduta pubblica, la Commissione di valutazione delle offerte, composta di norma da tre (3) componenti, per

procedere all'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e la busta con l'offerta economica.

2. La Commissione di valutazione delle offerte, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica l'immobile al miglior offerente. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta.

3. Il Presidente della Commissione giudica inappellabilmente sul merito dei documenti prescritti per l'ammissione alla gara stessa ai sensi dell'art.68 R.D. 23 maggio 1924, n.827.

4. Nel caso di due o più offerte di pari valore si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento), ai sensi dell'art.77 del R.D. 25 maggio 1924, n.827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

5. Si procede ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida.

6. L'Amministrazione comunale ha la facoltà insindacabile di non dare luogo alla seduta pubblica o di prorogare la data, dandone comunicazione sul sito internet del Comune di Cavezzo e i partecipanti alla gara non possono accampare pretesa alcuna.

Articolo 10 - Aggiudicazione

1. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti previsti dal Bando d'asta in capo all'aggiudicatario. In caso di accertate dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti dalla legge penale, provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti, in conformità all'ordinamento vigente.

2. Delle operazioni viene redatto apposito Verbale.

3. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versata la prima rata, quale caparra confirmatoria. Il valore della prima rata, espresso in percentuale, è indicato nel bando d'asta.

4. Con Determinazione del Responsabile competente viene preso atto delle operazioni e dell'aggiudicazione come da Verbale.

5. L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione Comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione di presa d'atto delle operazioni.

6. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione può procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

Articolo 11 - Garanzie

1. I partecipanti alla gara devono costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del valore a base d'asta.
2. La cauzione deve essere costituita nelle forme indicate nel Bando d'asta. I partecipanti devono produrre in allegato all'offerta il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.
3. La cauzione del soggetto aggiudicatario viene trattenuta dal Comune fino alla data di versamento della prima rata, di cui al precedente articolo 10 comma 3, mentre le cauzioni dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari saranno svincolate terminato l'esperimento d'asta.

Articolo 12 - Cause di esclusione della gara

1. Costituiscono cause di esclusione della procedura di gara:
 - le offerte pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione indicato nel bando, le offerte per telegramma,
 - le offerte per persona da nominare,
 - le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato,
 - la mancata costituzione del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo inferiore a quello richiesto,
 - le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata,
 - la mancata presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR 445/2000 e successive modificazioni.

Articolo 13 - Asta deserta

1. Dopo un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:
 - a) 10%, nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
 - b) 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni.
2. Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, l'immobile può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello poste a base dell'ultima asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più d'uno, si procede con una gara ufficiosa tra i medesimi.

Articolo 14 - Trattativa Privata

1. La trattativa privata dei beni immobili, oggetto del presente regolamento, può essere adottata, senza limite di valore, qualora il pubblico incanto sia andato deserto e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta di cui al precedente art.13 comma 2. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.
2. Si può altresì procedere direttamente alla trattativa privata, anche in presenza di un solo soggetto, qualora il valore di stima dell'immobile da alienare risulti inferiore a € 40.000,00, nei seguenti casi:
 - a) quando sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta in relazione sia alla peculiare ubicazione del bene che a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti);
 - b) quando l'immobile ha una bassa redditività o la gestione dello stesso è particolarmente onerosa;
 - c) in presenza di soggetti che sono già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.
3. La lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l'indicazione del prezzo a base di d'asta, come determinato ai sensi del precedente art.5, la descrizione del bene immobile in vendita, le condizioni di vendita, la documentazione richiesta e il Responsabile del procedimento.
4. A seguito di apposito Verbale, si approva con determinazione del Responsabile competente l'alienazione a trattativa privata, alle condizioni contenute nella lettera d'invito.

Articolo 15 - Vendita Diretta

1. E' ammessa la vendita diretta della proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene immobile, nei seguenti casi:
 - a) in favore di Enti pubblici o di organismi di diritto pubblico, quando l'immobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;
 - b) nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili che l'Amministrazione comunale ritenga necessario acquistare per motivati fini istituzionali;
 - c) nell'ipotesi di un accordo transattivo, a definizione di una vertenza giudiziaria già insorta o in fieri e il bene o il diritto reale da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
2. Si può procedere alla vendita diretta in presenza di un solo soggetto confinante, per l'alienazione di aree relitte di modesta superficie che non rivestono alcun interesse per l'Amministrazione comunale, in quanto intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, o in stato di abbandono. Il valore stimato dell'immobile non deve comunque essere superiore a € 40.000,00. La vendita avverrà previo parere dei

competenti Servizi dell'Amministrazione preordinati alla verifica di un interesse sulle aree, legato anche a futuri programmi dell'Amministrazione stessa.

Articolo 16 - Permuta

1. La permuta a trattativa privata diretta di beni immobili patrimoniali disponibili, compresi nel piano delle alienazioni, è consentita:
 - a) quando concorrono speciali e comprovate circostanze di convenienza o utilità generale,
 - b) nell'ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modeste entità.
2. Nei casi di cui al precedente comma 1, la permuta deve essere preceduta da un atto del Consiglio Comunale, nel quale vengono evidenziate le motivazioni e l'eccezionalità che sono alla base della scelta e in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale del bene altrui in cambio del trasferimento di un bene immobile comunale.
3. La permuta degli immobili deve avvenire a seguito di apposita stima redatta ai sensi dell'art.5 del presente Regolamento. La permuta può essere di pari valore oppure con un conguaglio in denaro.

TITOLO IV CONTRATTO E NORME FINALI

Articolo 17 - Stipulazione del contratto

1. La vendita e la permuta vengono perfezionate con la stipulazione di un contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile a vengono rogare da un notaio, scelto della controparte, o dal Segretario Comunale se disponibile.
2. L'acquirente, non oltre il momento della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere al versamento del saldo del corrispettivo con le modalità previste nella comunicazione inviata dall'Amministrazione Comunale e dovrà fornire all'ufficiale rogante quietanza originale di pagamento.
3. A seguito di asta pubblica, il rogito di compravendita sarà stipulato necessariamente con l'aggiudicatario e non da soggetto diverso ancorché indicato dall'aggiudicatario e dovrà avvenire entro il termine stabilito nel Bando d'asta.
4. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate nel Bando d'asta, comporta la decadenza dell'aggiudicazione e il Comune incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.

Articolo 18 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese relative e consequenziali all'atto pubblico di compravendita fanno capo all'acquirente.

Articolo 19 - Diritto di prelazione

1. Se il bene immobile oggetto di alienazione è gravato da un diritto di prelazione legale, la circostanza a indicata nella determinazione a contrarre, negli avvisi di vendita e nelle lettere di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di vendita diretta.

2. I diritti di prelazione legale possono essere:

- la prelazione agraria (art.8 della Legge 26/5/1965 n.590 e Legge 14/08/1971 n.817),
- la prelazione urbana (immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione), artt.38 e 39 della legge 27/07/1978 n.393,
- la prelazione di beni culturali, D.Lgs. n.42/2004 e successive modifiche.

3. Ai soggetti titolari del diritto di prelazione viene comunicato mediante o lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con Posta Elettronica Certificata, o altre modalità se espressamente previste della normativa in materia, il corrispettivo e le condizioni alle quali la vendita deve essere conclusa.

4. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato entro il termine perentorio di sessanta (60) giorni dal ricevimento della comunicazione (salvo diversi termini previsti della normativa in materia), mediante una dichiarazione di accettazione debitamente sottoscritta. Decorso detto termine decade ogni diritto di prelazione del bene oggetto di vendita.

Articolo 20 - Norme finali

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si rimanda alla normativa vigente per legge.