

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
Provincia di Pordenone



**COMUNE DI SESTO AL
REGHENA**

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE**

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 11 in data 21.03.2010

INDICE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Finalità e oggetto
- Art. 2 - Competenze degli organi
- Art. 3 - Programmazione
- Art. 4 - Beni alienabili
- Art. 5 - Particolari categorie di beni alienabili
- Art. 6 - Responsabile del procedimento
- Art. 7 - Identificazione e valutazione del bene

CAPO II PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Art. 8 - Procedure di vendita
- Art. 9 - Procedura aperta
- Art. 10 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione
- Art. 11 - Commissione di gara
- Art. 12 - Procedura ristretta
- Art. 13 - Gara deserta
- Art. 14 – Offerte e aggiudicazione
- Art. 15 – Offerta per procura
- Art. 16 – Trattativa privata
- Art. 17 – Stipula contratto
- Art. 18 - Permuta

CAPO III DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 19 - Entrata in vigore

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e oggetto

1. Le norme del presente regolamento, in attuazione della previsione recata dall'art. 12, comma 2, della Legge 15/5/1997 n. 127 disciplinano le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Sesto al Reghena, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908, n° 783 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dal relativo Regolamento di applicazione approvato con R.D. 17.6.1909 n° 454.

2. Con il presente regolamento, il Comune di Sesto al Reghena intende comunque salvaguardare i principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile a tal fine sono assicurati adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità nonché, efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.

Art. 2 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale.

2. Nel caso in cui il Consiglio Comunale abbia già deliberato l'alienazione di beni determinati con gli atti di programmazione finanziaria (Relazione previsionale e programmatica – Bilancio annuale e pluriennale, ovvero Piano delle alienazioni di cui al D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008), spetta alla Giunta Comunale, stabilire la relativa tempistica di attuazione, di norma con l'approvazione del Piano delle Risorse e degli Obiettivi.

3. I successivi provvedimenti inerenti l'attuazione delle procedure di vendita sono assunti con Determinazione del Responsabile della struttura a cui è affidata la gestione del Patrimonio.

Art. 3 - Programmazione

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.

2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.

3. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l), del D.Lgs. 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al bilancio di previsione annuale e triennale e ha la medesima validità.

4. Nel Piano, il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato in via provvisoria.

5. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo.

Art. 4 - Beni alienabili

1. Possono essere alienati:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per 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 o che comunque non siano, con riguardo, alla destinazione attuale ed effettiva, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;
- 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 di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle vendite redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008, ne determina la conseguente classificazione nel patrimonio disponibile.

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le alienazioni disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, le cessioni di aree PEEP, PIP, gli immobili di edilizia residenziale pubblica, ecc.. .

Art. 5 - Particolari categorie di beni alienabili

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato, della Regione o della Provincia, a qualsiasi titolo concesso, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo, qualora occorrente.

2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.

3. Per le aree, provenienti da procedure espropriative comunque utilizzate per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune può assicurare, a vantaggio dei proprietari espropriati, forme di partecipazione ed eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Art. 6 - Responsabile del procedimento

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili, ai sensi della Legge n. 241/90, è il Responsabile della struttura cui è affidata la gestione del Patrimonio.

Art. 7 - Identificazione e valutazione del bene.

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa predisposta dal Responsabile della struttura competente, cui è affidata la gestione del Patrimonio, con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche similari, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile della struttura cui è affidata la gestione del Patrimonio può conferire, con apposito provvedimento motivato, incarico a professionisti esterni all'ente ovvero a Società specializzate in materia, quale l'Agenzia del Territorio.

3. La perizia di stima contiene:

a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto dei criteri obiettivi e delle motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, quali:

-stato di conservazione;

-eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;

-estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;

-destinazione urbanistica ovvero destinazione d'uso dello stesso come risultante dai permessi o autorizzazioni edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Edilizia Privata;

-laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);

b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.

4. Nella medesima perizia di stima si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

5. Al prezzo come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc..) inerenti la stipula del rogito.

CAPO II

PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Art. 8 - Procedure di vendita

1. Salvo particolari e specifiche disposizioni, l'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:

a) procedura aperta;

b) procedura negoziata;

c) trattativa privata.

3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile della struttura cui è affidata la gestione del Patrimonio, acquisiti gli indirizzi della Giunta Comunale, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 9 - Procedura aperta

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura aperta.

2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 16 2° comma lett. c) d) f) g), è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica, con esclusione di ogni altra procedura ristretta o trattativa

privata, tutte le volte in cui il valore unitario dei beni da alienare (unità immobiliari), come stabilito ai sensi del precedente art. 7 sia pari o superiore a 30.000,00 Euro.

3. L'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 7;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti e gli amministratori pro tempore del Comune di Sesto al Reghena ad eccezione di quando si verificano le condizioni previste dall'art. 16 comma 1 lett. f) e lett. g) ed in ogni caso i dipendenti che abbiano potere decisionale o che facciano parte della commissione di gara;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 7, comma 2.

5. L'avviso di gara è pubblicato per almeno 15 gg. precedenti l'incanto all'Albo Pretorio Comunale, negli esercizi pubblici, sul sito Internet del Comune ed eventualmente sul Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia.

6. Quando il prezzo base d'asta raggiunga o superi i 250.000,00 Euro, ma sia inferiore a 500.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

7. Quando il prezzo base d'asta raggiunga o superi i 500.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale e su uno a diffusione nazionale almeno trenta giorni precedenti quello fissato per l'incanto

Art. 10 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 30.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con pubblico incanto.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Il detentore dovrà comunque partecipare alla gara manifestando quindi l'interesse all'acquisizione dell'immobile;

4. Esperita l'asta e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica, nei modi previsti per legge, al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a venti giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

5. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito a pubblico incanto o procedura ristretta.

Art. 11 - Commissione di gara

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara al completo.

2. La Commissione di gara è composta di un numero di tre o cinque membri dipendenti comunali fra i quali il Responsabile della struttura cui è affidata la gestione del Patrimonio, che svolge le funzioni di Presidente.

3. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Commissione di gara potrà essere composta anche da un componente esterno all'uopo incaricato.

4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

5. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina del Responsabile della struttura cui è affidata la gestione del Patrimonio, unitamente alla aggiudicazione.

Art.12 - Procedura ristretta

1. Salvo che l'amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con pubblico incanto, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando interesse commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 7 non superi la somma di 30.000,00 Euro.

2. In tal caso l'amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita nell'albo pretorio del Comune e sul sito internet dello stesso, per almeno quindici giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 7.

4. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione, la presentazione, la validità delle offerte e la stipula del contratto come precisate negli articoli 8, 10, 11 e 17 del presente regolamento.

Art.13 – Gara deserta

1. Per gara deserta si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta e non invece il caso in cui siano state presentate offerte irregolari o non valide.

2. In quest'ultimo caso, stante l'interesse di potenziali acquirenti, si provvede a bandire nuovamente la gara secondo la medesima procedura di vendita.

Art.14 - Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile d'acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre lo sono per l'offerente per un periodo di centoventi giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

2. L'offerta deve essere segreta e formulata in busta sigillata.

3. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro sessanta giorni da quello in cui è stata esperita la gara.

4. L'aggiudicazione avviene all'offerta che tiene conto del massimo rialzo rispetto al prezzo del bene determinato con la perizia di stima di cui all'art. 7 indicato nel bando o nella lettera di invito.

5. Non e' consentito allo stesso soggetto di presentare più offerte

6. Non sono ammesse offerte condizionate e/o espone in modo indeterminato

7. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

8. Il Consiglio Comunale nell'approvazione degli atti previsti all'art. 2 comma 2 potrà alternativamente disporre, nel caso la gara sia andata deserta, l'esperimento di una nuova gara procedendo al ribasso del prezzo a base, di cui all'art. 7, in una misura compresa tra il 5% ed il 10% ovvero ricorrere direttamente alla trattativa privata.

Art. 15 - Offerta per procura

1. Sono ammesse le offerte per procura. La procura deve essere speciale, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta.

2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.

3. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Art. 16 - Trattativa privata

1. La trattativa privata può avvenire nelle seguenti ipotesi:

a) qualora la procedura aperta mediante asta pubblica, precedentemente esperita, ancorché ripetuta, sia risultata deserta, ovvero non si ritenga opportuno effettuare un ulteriore esperimento dopo il primo andato deserto;

b) qualora la procedura ristretta di cui al precedente art. 12 sia andata deserta;

c) qualunque sia il valore dell'immobile, quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che l'Amministrazione comunale ritenga utile acquisire, secondo le disposizioni di cui all'art. 18;

d) qualunque sia il valore dell'immobile, quando la cessione del bene sia a favore di ente pubblico non economico e sia teso al soddisfacimento di esigenze istituzionali e/o di utilità pubblica;

f) quando la commerciabilità del bene è, per la sua ubicazione, tipologia e consistenza, ristretta ad un solo soggetto e il più probabile valore di mercato sia stimato, a norma dell'art. 7, pari o inferiore a Euro 20.000,00;

g) nel caso l'Amministrazione Comunale intenda alienare un relitto stradale interpellando direttamente tutti i confinanti. In tale ipotesi, il Responsabile della struttura cui è affidata la gestione del Patrimonio competente richiederà a tutti i soggetti interessati di formulare la loro migliore offerta.

Il prezzo d'acquisto dovrà comunque essere uguale o superiore al prezzo stimato a base. Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al punto a) si terrà conto delle diminuzioni previste dall'art. 14 comma 8.

Art.17 - Stipula contratto

1. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.

2. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario, comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese da sostenere per l'espletamento di una nuova procedura per l'alienazione del bene. E' fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali altri danni.

3. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita. Il versamento del deposito avrà carattere di acconto. La cauzione, per i concorrenti non aggiudicatari, sarà svincolata entro i termini stabiliti dal bando e comunque entro 60 gg.

Art.18 - Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi con delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 7 che ne attesti l'equivalenza di valore.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi 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 trasferimento ad altri del bene pubblico.

3. La permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro, da corrispondere per intero prima della stipula del contratto.

CAPO III

DISPOSIZIONI FINALI

Art.19 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile a seguito della esecutività della delibera consiliare che lo approva e decorsi 15 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.
2. Il presente regolamento trova applicazione anche in presenza di nuove disposizioni statali e regionali in materia di alienazione del patrimonio immobiliare purché non in contrasto con le norme medesime, in tutto o in parte.