



Comune di San Rocco al Porto
Provincia di Lodi

REGOLAMENTO

***per l'alienazione del
patrimonio immobiliare del Comune***

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 01 marzo 2021

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Oggetto e scopo del Regolamento

ART. 2 - Beni alienabili

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 3 - Programmazione delle alienazioni

ART. 4 - Individuazione del prezzo

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

ART. 5 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

ART. 6 - Asta pubblica

ART. 7 - Commissione e verbale di gara

ART. 8 - Trattativa privata diretta

ART. 9 - Trattativa privata a seguito di gara ad evidenza pubblica andata deserta

ART. 10 - Stipulazione dell'atto di compravendita

ART. 11 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

ART. 12 - Cauzione

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 13 - Prelazione

ART. 14 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 15 - Entrata in vigore - Rinvio

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto e scopo 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.
2. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza e 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.
7. A tal fine sono necessari i seguenti dati: partita catastale, foglio, particella e subalterno, categoria catastale, classe, consistenza, superficie e confini.

Articolo 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio comunale 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 settanta 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.).

CAPO II LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Articolo 3 - Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto consiliare il Comune approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare e/o dei diritti reali di godimento, valido sino a nuova deliberazione.

2. Tale deliberazione, che costituisce atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettere b) e l), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è approvata annualmente come allegato del Bilancio di Previsione e deve essere coordinata con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
3. Nel Piano sono indicati i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare.
4. Il piano delle alienazioni può subire variazioni durante l'anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali ed al verificarsi di fatti imprevedibili o sopravvenuti.
5. L'alienazione di beni non compresi nel programma di vendita è consentita attraverso specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale.

Articolo 4 - Individuazione del prezzo

1. I beni da alienare sono valutati mediante perizia di stima redatta dal responsabile del servizio (eventualmente supportato da tecnici esterni, commissioni, dirigenti e funzionari di altre pubbliche amministrazioni competenti in materia, ecc.) oppure sono valutati da professionisti appositamente incaricati. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. Anche le permutazioni immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima.
3. Sommarariamente la perizia estimativa deve contenere:
 - una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
 - i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - la potenziale destinazione d'uso del bene;
 - l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - il grado di appetibilità del bene sul mercato;
 - il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci.
4. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.
5. Sono a carico dell'acquirente le spese propedeutiche alla vendita (operazioni catastali, redazione di perizia estimativa da parte di tecnico esterno, spese di contratto, spese di pubblicità, oneri fiscali, ecc.).

CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 5 - 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 diretta.

Articolo 6 - Asta pubblica

1. L'asta pubblica si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta, senza alcuna previsione 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 eventuali 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) la data 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 (perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.);
 - l) 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 bene.
- 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.** I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per la gara devono pervenire al protocollo dell'Ente, pena l'esclusione, entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta.
- 6.** L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
- 7.** Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.
- 8.** Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che ha fatto offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.
- 9.** Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- 10.** Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne due successive, con una riduzione massima del prezzo a base d'asta del 20% per ciascuna.

Articolo 7 - Commissione e verbale di gara

- 1.** Qualora si proceda mediante gara ad evidenza pubblica, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il Responsabile dell'ufficio competente in materia di patrimonio nomina la Commissione di gara.
- 2.** La Commissione, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti, è composta da tre membri; il Responsabile del servizio competente funge da Presidente. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il Presidente nomina, con propria determinazione, i sostituti.
- 3.** La formazione della graduatoria a cura della Commissione non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.
- 4.** Dei lavori della Commissione di gara viene redatto apposito verbale che, una volta approvato dal Responsabile del servizio, è notificato all'aggiudicatario.

Articolo 8 - Trattativa privata diretta

- 1.** La trattativa privata diretta è ammessa quando:
- a) l'alienazione di beni immobili è finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga indispensabile acquisire in quanto rispondente ad un pubblico interesse;
 - b) la procedura ad evidenza pubblica è andata deserta, con le modalità riportate all'art. 10;
 - c) trattasi di 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;
 - d) il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale avvenga quale effetto della stipula di un atto di transazione.

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.5.
3. Fermo restando quanto previsto all'art. 7 è ammessa l'alienazione a trattativa privata diretta, come normativamente prevista, quando ricorrano speciali ed eccezionali circostanze delle quali occorre dare adeguata e circostanziata motivazione nella determinazione dirigenziale in cui viene individuato l'acquirente.

Articolo 9 - Trattativa privata a seguito di gara ad evidenza pubblica andata deserta

1. L'immobile può essere venduto a trattativa privata diretta quando la gara ad evidenza pubblica è andata deserta. Il prezzo non deve essere inferiore a quello posto a base di gara.
2. Laddove, successivamente ad una gara ad evidenza pubblica andata deserta, pervenga al Comune una manifestazione di interesse all'acquisto del bene, gli Uffici competenti ne danno comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente, invitando tutti i soggetti interessati a formulare manifestazioni d'interesse all'acquisto del bene, entro un periodo non inferiore a quindici giorni.
3. Qualora non pervengano ulteriori manifestazioni d'interesse, l'immobile può essere venduto al primo offerente al prezzo posto a base di gara o a quello dallo stesso eventualmente proposto, se superiore.
4. Qualora pervengano ulteriori manifestazioni di interesse, tutti i soggetti interessati sono invitati formalmente a partecipare ad una seduta nel corso della quale avrà luogo una procedura competitiva. Gli intervenuti formulano, su moduli a ciò predisposti, un'offerta al rialzo rispetto al prezzo a base della gara andata deserta o rispetto a quello eventualmente proposto dal primo offerente.
5. L'immobile è aggiudicato provvisoriamente al miglior offerente; in caso di offerte uguali si procede ad estrazione a sorte.

Articolo 10 - 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, che ne rilascerà quietanza.
2. Adempiuto quanto sopra, l'acquirente dovrà comunicare, con congruo anticipo ed in forma scritta, al responsabile che interverrà nella stipula del contratto, la data di stipula, il nominativo e l'indirizzo del notaio rogante. La stipula dovrà avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando di gara. Scaduto tale termine è facoltà dell'Amministrazione considerare l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto senza giustificato motivo, risolvendo pertanto il contratto ed incamerando il relativo deposito cauzionale.
3. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Articolo 11 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. Al fine di favorire la più ampia partecipazione alla gara, sono assicurate le seguenti forme di pubblicità:
 - a) comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente;
 - b) avvisi in loco e/o presso la sede del Municipio.
2. Ulteriori e/o specifiche forme di pubblicità, possono essere previste nella determinazione di approvazione del bando di gara.

Articolo 12 - Cauzione

1. La partecipazione all'asta pubblica è subordinata al deposito, presso la Tesoreria Comunale, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita, della cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo a base di gara.

2. 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.
3. 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.
4. L'ufficio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

CAPO IV DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 13 - Prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione il competente ufficio provvede ad accertare se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione.
2. Qualora esistente il diritto di prelazione, anche nei casi previsti dalla legge, va esercitato sulla base del prezzo di aggiudicazione provvisoria determinato ai sensi dell'art. 7.
3. Il soggetto titolare del diritto di prelazione non è obbligato a partecipare alla gara.
4. Il Responsabile competente comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R o PEC, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R o PEC entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.
5. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita nei termini indicati nella lettera di convocazione da parte dell'Ufficio competente.

Articolo 14 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto.
2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.
3. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 191 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "*Codice dei contratti pubblici*" e s.m.i.

CAPO V DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 15 - Entrata in vigore - Rinvio

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia.