

COMUNE DI BELLUSCO



# **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 35 del 01.08.2013

## **articolo 1 - Finalità ed ambito d'applicazione**

1. Il presente Regolamento, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, ha lo scopo di assicurare la valorizzazione ed il proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, la razionalizzazione ed economicità delle modalità di gestione dello stesso, anche in funzione di un'eventuale dismissione, la migliore fruibilità possibile dei beni pubblici da parte dei cittadini nel rispetto dei criteri di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa.
2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutti i beni di proprietà comunale facenti parte del patrimonio disponibile. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile e/o al demanio comunale si rimanda all'applicazione delle vigenti disposizioni di legge ed il presente atto trova applicazione se ed in quanto compatibile. Resta ferma la possibilità che un bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte possa, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
3. La Giunta Comunale è incaricata di redigere un elenco dei beni di proprietà comunale facenti parte del patrimonio disponibile, oggetto del presente atto, da aggiornare periodicamente e, comunque, almeno ogni due anni.

## **articolo 2 - Alienazione beni immobili comunali**

1. L'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare disponibile del Comune è deliberata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del bilancio previsionale e della relazione previsionale e programmatica predisposta dalla Giunta Comunale. In tal caso il procedimento di alienazione è direttamente avviato e condotto dal Responsabile del Settore competente, previa deliberazione della Giunta Comunale che approva la stima di valore dell'immobile che dovrà costituire il prezzo a base d'asta.
2. 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 può approvare un distinto e specifico Piano delle Alienazioni Immobiliari.
3. Qualora nel corso dell'anno l'Amministrazione intenda procedere ad alienare uno o più beni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare disponibile e tale ipotesi non sia stata prevista in nessuno degli atti fondamentali di programmazione adottati dall'Ente, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti norme in materia di autorizzazione alla vendita.
5. Le procedure di alienazione previste dal presente Regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla legge.

## **articolo 3 - Individuazione prezzo base di alienazione**

1. Il valore dell'immobile oggetto di alienazione è determinato con perizia estimativa, approvata dalla Giunta Comunale, redatta dal Responsabile del Settore Territorio, dall'Agenzia del Territorio, ovvero da altro soggetto qualificato (studio professionale, perito o libero professionista), individuato ai sensi delle vigenti disposizioni.
2. Il prezzo a base di gara è determinato dal valore conferito ai sensi del precedente co.1, dalle spese tecniche sostenute o da sostenere (stima, frazionamento, aggiornamento catastale, etc.) nonché dalle spese di pubblicità dell'alienazione. Al prezzo a base d'asta viene aggiunto l'imposta sul valore aggiunto se dovuta. Tutte le predette spese saranno poste a carico dell'acquirente.
3. Il bando di gara/lettera di invito può prevedere una offerta percentuale minima in aumento.
4. 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 estimativa allo scopo effettuata. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

## **articolo 4 - Procedure di alienazione**

1. All'alienazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente si procede mediante **procedura aperta o procedura negoziata**.

## **articolo 5 - Procedura aperta**

1. La procedura aperta è indetta con determinazione del Responsabile competente ed il bando di gara viene pubblicato per almeno **ventisei giorni** liberi, naturali e consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet comunale.

2. Le spese di pubblicità saranno poste a carico dell'aggiudicatario, insieme a quelle contrattuali (diritti di rogito, registrazione, trascrizione e voltura nonché per visure presso la Conservatoria dei RR.II.). I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile, deposito in contanti o altra modalità stabilita nell'avviso di gara, pari al 10% del prezzo a base d'asta, cauzione che è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è svincolata al momento del pagamento del prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.
3. Qualora la **procedura aperta** vada deserta, la Giunta Comunale può disporre:
  - a. di procedere all'esperimento di una nuova gara, con medesima procedura, approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta **non superiore al 10%** dell'importo originario;
  - b. di procedere a procedura negoziata senza decurtazione sul prezzo;
  - c. di rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
4. Nel caso in cui si decida di alienare il bene con il sistema della procedura aperta, il competente Responsabile lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

#### **articolo 6 - Procedura negoziata con esperimento di gara informale**

1. La procedura negoziata, **previo esperimento di gara informale**, viene direttamente indetta con determinazione del Responsabile competente **nei casi in cui sia andata deserta la procedura aperta** come disciplinata dal precedente art.5.
2. Nel predetto atto vengono stabilite le condizioni della gara informale con specifica lettera/invito. Alla precitata gara informale dovranno essere invitati **almeno tre soggetti**. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa ovvero mediante assegno circolare non trasferibile, deposito in contanti o altra modalità stabilita nell'avviso di gara, pari al 10% del prezzo a base di gara, cauzione che è svincolata per i concorrenti non affidatari contestualmente alla comunicazione di non affidamento, mentre per l'affidatario è svincolata al momento del pagamento del prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

#### **articolo 7 - Procedura negoziata senza esperimento di gara informale**

1. La procedura negoziata con affidamento diretto e **senza esperimento di gara informale**, nell'ottica di economicità, efficienza ed efficacia amministrativa ed al fine di non aggravare il procedimento amministrativo, in conformità alle statuizioni della Legge n.241/1990 e s. m. e i., può essere indetta esclusivamente nei seguenti casi:
2. nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da **aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune**, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre a gara informale tra i medesimi.
3. nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene **non sia superiore ad € 50.000,00**, compresi i casi in cui l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad uno strumento urbanistico attuativo al fine di consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche o evitare complesse procedure ablatorie necessarie per la realizzazione di tali previsioni e, nel rispetto, comunque, dei principi espressi dalla normativa nazionale e regionale vigenti e previo accertamento del perseguimento dell'interesse pubblico; in tale caso, se ci saranno più lottizzanti si procederà mediante gara informale a cui invitare tutti i medesimi lottizzanti che potrà essere preceduta da un avviso indicativo per una manifestazione d'interesse da parte degli stessi soggetti coinvolti.
4. quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento, compreso colui che è già stato espropriato di tali beni immobili, anche nell'ambito di piani di edilizia economica e popolari e di insediamenti produttivi, è interessato all'acquisto del bene, alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, o alla riacquisizione del bene precedentemente acquisito dal Comune;
5. quando l'alienazione avviene **a seguito di un accordo transattivo** a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa, ovvero nell'ambito di un accordo procedimentale ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990 e s. m. ed i., che abbia anche ad oggetto procedimenti di classificazione o declassificazione di beni immobili;
6. quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
7. quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù **attraverso la permuta con un bene immobile comunale** di non particolare interesse per l'Ente, senza dover ricorrere alla

procedura espropriativa; le speciali circostanze di convenienza e di utilità generale per tale permuta dovranno essere indicate in una deliberazione del Consiglio Comunale;

8. a favore di soggetti privati, comprese le associazioni, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale. In tali ipotesi, nella delibera di autorizzazione all'alienazione, il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 10%;
9. per **motivi d'urgenza** debitamente esplicitati e giustificati da eventi eccezionali ed imprevedibili.
10. allorché l'alienazione risulti all'interno di una permuta per pubblico interesse e purché ne derivi un vantaggio funzionale al Comune; una ipotetica differenza della valutazione periziata dei beni in permuta, comprensiva del valore di eventuali migliorie o interventi manutentivi da apportare o apportati agli immobili, non deve superare il 10% del valore inferiore degli stessi.

#### **articolo 8 - Disciplina procedure di alienazione**

1. La gara, sia essa procedura aperta che procedura negoziata preceduta da gara informale, viene espletata da apposita **Commissione nominata dal Responsabile competente** con apposito provvedimento adottato dopo il termine di presentazione delle offerte e può essere composta anche da esperti esterni e/o dipendenti di altre Pubbliche Amministrazioni.
2. L'aggiudicazione in caso di procedura aperta o di procedura negoziata preceduta da gara informale, avviene a favore di chi ha presentato un'offerta superiore al prezzo a base di gara secondo le modalità fissate nel Bando di gara o nella lettera/invito. Si procederà ad aggiudicazione o ad affidamento anche in caso di una sola offerta valida, purché previsto nel Bando di gara o lettera di invito. Il bando o la lettera/invito, sulla base delle caratteristiche del bene immobile da alienare può prevedere il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa tenendo conto anche di elementi qualitativi, oltre il prezzo.
3. Con uno stesso bando, in caso di procedura aperta o con uno stesso avviso/lettera di invito in caso di procedura negoziata preceduta da gara informale, è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando o l'avviso/lettera di invito dovranno dividere i beni in lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati, in ottica di semplificazione della procedura, dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
5. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.
6. L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art.1471 del Codice Civile.

#### **articolo 9 - stipulazione del contratto**

1. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dal comune e comunque entro 90 giorni dalla data della determinazione di approvazione del verbale di aggiudicazione. Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.
2. il prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente alle seguenti scadenze:
  - a. il 30% entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - b. il restante 70% al momento della stipulazione dell'atto notarile di compravendita.
3. il deposito cauzionale verrà restituito alla stipula dell'atto notarile di compravendita.
4. nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia agli obblighi di pagamento indicati al co.1 del presente articolo, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale prestato in sede di gara e l'immobile sarà rivenduto a seguito di nuova alienazione come indicato dall'art.4.
5. Nel caso di differenza in meno fra il prezzo della prima vendita e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto al rimborso al comune del prezzo differenziale e degli interessi relativi decorsi fino al pagamento.

#### **articolo 10 - Forme di assegnazione di diritti reali diversi dalla proprietà**

1. Possono essere assegnati gli altri diritti reali, su beni di proprietà comunale appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente, contemplati dal Libro III del Codice Civile (superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione e possesso) secondo le modalità indicate nel presente Regolamento, se ed in quanto applicabili e compatibili.

#### **articolo 11 - Disposizioni finali e rinvii**

1. Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione che lo approva e sarà affisso all'Albo Pretorio Comunale con le modalità e le tempistiche indicate dal vigente Statuto Comunale.

2. Per quanto non previsto nel presente Regolamento troveranno applicazione le leggi nazionali e regionali di riferimento, lo Statuto Comunale ed il Regolamento Comunale per i lavori, le forniture ed i servizi in economia, se ed in quanto compatibili.
3. Tutti i rinvii normativi del presente Regolamento si intendono di natura dinamica e formale e, pertanto, la modifica di norme legislative vigenti, richiamate nel presente atto, o l'emanazione di nuove, integrative delle stesse, implicherà la loro immediata applicazione, con adeguamento automatico del presente Regolamento.