



COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

Provincia di Perugia

REGOLAMENTO COMUNALE *PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI COMUNALI*

Regolamento approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° in data

INDICE:

- ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA'
- ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI
- ART. 3 – VALUTAZIONE
- ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI
- ART. 5 - PROCEDURA DI VENDITA
- ART. 6 - PROCEDURA APERTA
- ART. 7 - DIRITTO DI PRELAZIONE
- ART. 8 - COMMISSIONE DI GARA
- ART. 9 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE
- ART. 10 - PROCEDURA RISTRETTA
- ART. 11 - PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA
- ART. 12 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA
- ART. 13 – CONTRATTO
- ART. 14 - PREZZO
- ART. 15 - GARE ESPERITE
- ART. 16 - RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE
- ART. 17 - NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

Art. 1

Oggetto del regolamento e finalità

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 5.05.1997 n. 127, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Cerreto di Spoleto, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

Art. 2

Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Cerreto di Spoleto approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D. Lgs.vo 267/2000.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.

Art. 3

Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale tecnico comunale o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da un professionista esterno appositamente incaricato ovvero dall'Agenzia del Territorio.
2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, Attestato Prestazione Energetica ecc.).
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati di norma sulla base di una stima effettuata a cura della struttura tecnica del Comune.

Art. 4

Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2, commi 1) e 2), costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
3. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

Art. 5

Procedura di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede mediante:
 - a) *procedura aperta;*
 - b) *procedura ristretta;*
 - c) *procedura negoziata o diretta;*
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del competente Responsabile di Servizio, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.
4. E' ammesso il ricorso ad intermediazione immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente tempo per tempo, con prezzo di vendita non inferiore alla perizia di stima e con oneri di mediazione posti a carico dell'acquirente.
5. E' ammessa la vendita con "*patto di riservato dominio*" ai sensi dell'art. 1523 del C.C. ovvero ricorrendo al leasing immobiliare. Il ricorso a tali procedure verrà attivato con atto di Giunta comunale.

Articolo 6

Procedura aperta

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.
2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 12 lettera b), si provvederà alla indizione di una procedura aperta tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia pari o superiore a 150.000,00 Euro.
3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
 - 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. 3;*
 - i) *l'ammontare e la tipologia della eventuale cauzione posta a garanzia dell'offerta;*
 - j) *l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;*
 - k) *i termini e le modalità di pagamento;*
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 del Comune di Cerreto di Spoleto che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;*
- c) *gli Amministratori del Comune di Cerreto di Spoleto;*
- d) *i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.*

5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel territorio comunale.

6. Quando il prezzo base di gara raggiunga o superi i 500.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.

8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.

9. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.

10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

11. Nel caso in cui la procedura sia dichiarata deserta, il Responsabile del procedimento, tenuto conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, potrà procedere ad una ripetizione della procedura aperta con ammissione di offerte alla pari o al ribasso nel limite massimo del 20% del prezzo a base di gara ovvero procedere ai sensi dell'art. 12 con il mantenimento del prezzo a base di gara.

Art. 7

Diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.

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

3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. 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, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

5. Viene inoltre riconosciuta, per i casi in cui la legge non preveda già un diritto di prelazione (*come nel caso dei confinanti coltivatori diretti o affittuari del bene in vendita*), precedenza di acquisto in favore dei confinanti del bene oggetto di alienazione. La prelazione può essere esercitata nel termine di quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune dell'esito di aggiudicazione, mediante apposita comunicazione scritta da far pervenire al Comune a cura del confinante. Sono considerati confinanti i titolari del diritto di proprietà dei beni immediatamente limitrofi secondo le risultanze catastali ovvero, in subordine, per gli appartamenti in condominio, i proprietari di altri appartamenti nel medesimo condominio.

Art. 8

Commissione di gara

1. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia a quanto disposto nel vigente Regolamento per la disciplina dei contratti.

Art. 9

Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.

2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. 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, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

Art. 10

Procedura ristretta

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità 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. 3, non superi la somma di Euro 150.000,00.

2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel territorio comunale, 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. 6, terzo comma.

Art. 11

Procedura negoziata mediante gara ufficiosa

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa:

- a) nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte;
- b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 150.000,00.

2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.

3. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:

- a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati individuati anche mediante avviso pubblico; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.
4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 12

Procedura negoziata diretta

1. La procedura negoziata diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto – è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- d) 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;
- e) in caso di permuta integrale o con conguaglio in denaro qualora ciò risulti vantaggioso per il Comune.
- f) nei casi in cui il bene da alienare sia di fatto occupato dal privato o che costituisca pertinenza di un fabbricato esistente.

2. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

Art. 13

Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 14

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc).

4. L'aggiudicatario può chiedere di corrispondere il prezzo pattuito mediante dilazione fino a 12 mesi dalla stipula del contratto con versamento minimo del 20% alla stipula del contratto. In tal caso il pagamento dell'importo rimanente sarà garantito da fideiussione bancaria o assicurativa senza il beneficio della preventiva escussione e a semplice chiamata.

Art. 15

Gare esperite

1. Gli esiti della gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.

2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario e il prezzo contrattuale.

Art. 16

Riserva di non aggiudicazione

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

Art. 17

Norme transitorie e finali ed entrata in vigore

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia.

2. Il presente regolamento entra in vigore decorso il termine di pubblicazione di cui allo Statuto Comunale.