ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 27 DEL 29/09/2008

IL SINDACO
(Brida rag. Tomaso)

IL VICE SEGRETARIO
(Antonelli dott. Gianfranco)

COMUNE DI ORZIVECCHI
PROVINCIA DI BRESCIA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

- Approvato con delibera di C.C. n. 06 del 16/02/2007 divenuta esecutiva il 16/03/2007
- Pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi contestualmente alla sopraccitata deliberazione e per ulteriori 15 gg. dal 17/03/2007 al 31/03/2007 ai sensi dell'art. 78 del vigente Statuto Comunale
- In vigore dal 01/04/2007

(*) modifica apportata in sede di approvazione con delibera C.C. n. 6/2007
(**) modifica con delibera C.C. n. 11 del 25/06/2007
(***) modificato con delibera C.C. n. 27 del 29/09/2008 (modifiche in vigore dal 12/11/2008)

INDICE DEGLI ARTICOLI:

ART. 1 OGGETTO E FINALITA'
ART. 2 PROGRAMMAZIONE
ART. 3 STIMA DEI BENI
ART. 4 PRELAZIONE
ART. 5 PERMUTA
ART. 6 PROCEDURE DI VENDITA
ART. 7 ASTA PUBBLICA
ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA
ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA
ART. 10 ALIENAZIONI IN DEROGA
ART. 11 NORME FINALI
ART. 12 ENTRATA IN VIGORE

Art. 1
OGGETTO E FINALITA'

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Orzivecchi, in attuazione del disposto di cui all'art. 12 comma 2 della legge 15/05/1997 n. 127 e in deroga alle norme della legge n. 783/1908 nonché del regolamento approvato con R.D. n. 454/1909.

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, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 2 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione delle destinazione pubblica.

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

4. Sono escluse dalla presente disciplina le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, delle aree destinate alla realizzazione di piani di edilizia economica popolare e di piani di insediamenti produttivi.

5. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Art. 2
PROGRAMMAZIONE

1. Il Consiglio annualmente, se ne ricorre il caso, ~~può approvare~~ approva il Programma delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta e nel quale sono indicati i beni immobili, o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare, e una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima e eventuali elementi rilevanti per l'alienazione) *e l'illustrazione delle finalità a cui sono destinati i proventi delle alienazioni immobiliari. (**)*

2. Ove nel Programma nulla sia specificato circa particolari modalità di alienazione, salvo diversa disposizione di legge o indicata nel presente regolamento, l'alienazione avviene mediante gara ad evidenza pubblica, secondo le norme di cui alla legge 24.12.1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909, n. 454, e successive modificazioni.

3. Il Programma delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D.Lgs. n. 267/2000, deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale e può essere modificato o integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista, con le stesse procedure di quelle previste per l'approvazione.

4. Fermo quanto previsto dal comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento, con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma.

~~5.Analogamente, i beni immobili aventi un valore di stima inferiore a € 100.000,00 e non compresi nel programma, possono essere alienati previa deliberazione della Giunta comunale, su proposta del competente settore.~~ (*)

Art. 3
STIMA DEI BENI

1. Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal Responsabile dell'Area Tecnica ed è da intendersi puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

2. Il valore del bene da porre a base della procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica sulla base del valore di mercato attuale del bene, in rapporto alla ubicazione, consistenza,

destinazione urbanistica, appetibilità commerciale, ed ogni altro elemento utile ai fini estimativi.

3. Per perizie particolarmente complesse, il Responsabile dell'Area Tecnica può avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni.

4. La perizia di stima mantiene di norma una validità massima di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

5. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di Iva se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

Art. 4
PRELAZIONE

1. Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per ogni altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima in caso di vendita a trattativa privata, o al prezzo di aggiudicazione nel caso di vendita ad asta pubblica.

2. L'offerta di cui al precedente comma deve essere formalizzata tramite notifica ai titolari del diritto di prelazione e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine di legge o, in mancanza, entro 45 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione. La mancata accettazione nel termine indicato comporta la perdita del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.

3. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere modificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 5
PERMUTA

1. L'Amministrazione comunale è autorizzata, previa deliberazione del Consiglio Comunale quando concorrano speciali circostanze di convenienza e di utilità generale, a permutare a trattativa privata, con Enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In tale ipotesi devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili può avvenire con conguaglio in denaro e, in ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento.

Art. 6
PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare del Comune si procede mediante:

- asta pubblica
- trattativa privata
- trattativa privata diretta

come previsto dal Regio Decreto 23.5.1924, n. 827, e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

2. L'alienazione dei beni immobili è effettuata a corpo e può prevedere una partizione per lotti, qualora tale soluzione si prefiguri come potenzialmente più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Art. 7
ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la sua natura e la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, sia riconducibile ad un numero vasto di soggetti interessati.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto della loro effettiva capacità di raggiungere tutti i potenziali acquirenti del mercato.

3. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso, in rialzo per importi multipli di ~~50,00~~ (*) 500,00 euro, salva diversa disposizione dell'avviso d'asta. In caso di discordanza sarà ritenuto valido il prezzo offerto in lettere e saranno trascurati, e quindi arrotondati per ~~difetto~~ (*)eccesso, gli importi frazionati.

4. Non sono ammesse offerte in ribasso in corso di prima seduta. Nel caso l'asta andasse deserta sarà possibile ridurre la base d'asta del 10% procedendo con nuova gara o mediante trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 9.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante raccomandata o con consegna a mano presso il protocollo generale, entro il termine fissato dall'avviso d'asta.

6. Per partecipare alla gara deve essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10 % del valore posto a base d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale e/o fideiussione bancaria o assicurativa. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La forma di presentazione della cauzione è inserita nel bando d'asta e sono ammessi gli arrotondamenti in difetto sino all'Euro.

7. La gara è presieduta dal Responsabile ~~dell'Area Tecnica~~ del procedimento (***).

8. L'apertura delle buste contenenti le offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale o anche in presenza di una sola offerta valida.

9. In caso di parità di offerte si procede come previsto dall'art. 77 del R.D. n. 827 del 23.5.1924 mediante una licitazione tra gli offerenti, se presenti all'asta, con ulteriore rialzo del prezzo offerto nei modi di cui al comma 3 del presente articolo. Ove non presenti coloro che hanno presentato offerte uguali, o presenti ma non interessati a migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

10. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto per il 40% entro 30 giorni dall'aggiudicazione e il saldo alla stipula del rogito, considerando la cauzione quale versamento in acconto se presentata mediante assegno circolare come al precedente comma 6. Diversamente, decorso il 31° giorno, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della caparra.

11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, che viene approvato con determina dal Responsabile ~~dell'Area Tecnica~~ del procedimento (***).

Art. 8
TRATTATIVA PRIVATA

1. L'effettuazione della vendita a trattativa privata è consentita quando l'appetibilità del bene è, per le sua ubicazione e consistenza e ecc…, circoscritta ad un ristretto ambito di interessati ed è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.

2. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la presidenza della gara, la stipulazione del contratto e il pagamento, valgono le norme richiamate all'art. 7 per il sistema dell'asta pubblica.

Art. 9
TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti, anche quando si tratti di reliquati di aree non autonomamente utilizzabili.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 10 per cento.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto per il 40% entro 30 giorni dall'aggiudicazione e il saldo alla stipula del rogito.

Art. 10
ALIENAZIONI IN DEROGA

1. Per casi particolari, e con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, può essere disposta mediante trattativa privata l'alienazione di beni immobili a favore di Enti o Associazioni regolarmente costituite che operano per fini sociali, culturali e sportivi, comunque di interesse pubblico.
2. Parimenti, e sempre con deliberazione del Consiglio Comunale, può essere disposta l'alienazione a trattativa privata di beni a favore di Amministrazioni pubbliche o Aziende a partecipazione statale (F.S., Enel, ecc.) per il perseguimento di interessi generali della collettività ovvero sovracomunali.

Art. 11
NORME FINALI

1. Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione sono di competenza del Responsabile ~~dell'Area Tecnica~~ del procedimento (***), al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi in cui la stessa è ammessa.
2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
3. Nel caso di alienazione di fondi rustici, affittati ad uso agricolo, la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando perciò a totale carico della parte acquirente ogni eventuale indennizzo che l'affittuario dovesse richiedere sia per rendere libera l'area in sua conduzione che per eventuali frutti pendenti.
4. Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sè e per i suoi aventi causa.
5. Nel definire le condizioni di vendita, il Comune può inserire nell'avviso d'asta alcune clausole che richiedono un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani o programmi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.
6. L'Amministrazione può accordare all'acquirente, a richiesta, dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto limitatamente ai casi nei quali l'acquirente sia detentore del bene e/o titolare di un diritto di prelazione sul medesimo. La dilazione può essere consentita per una durata comunque non superiore a cinque anni, con l'applicazione degli interessi legali e con la prestazione di una garanzia fidejussoria bancaria per l'intero debito e per il periodo pari a quello della dilazione.
7. L'atto di compravendita, in forma scritta con atto pubblico regolarmente trascritto, deve essere stipulato nel termine di mesi 6 (sei) dalla data del verbale di aggiudicazione.

8. Tutte le spese per il contratto di compravendita sono a totale carico dell'acquirente, compreso il rimborso delle spese anticipate dal Comune per la pubblicazione degli avvisi di gara.

9. Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei dati personali è improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Art. 12
ENTRATA IN VIGORE

1. Ai sensi dell'art. 78 del vigente Statuto Comunale, il presente Regolamento entrerà in vigore dopo quindici (15) giorni di pubblicazione dall'avvenuta esecutività dell'atto deliberativo di approvazione del medesimo.

2. Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogata ogni precedente disposizione regolamentare presente presso il Comune.