



Comune di Veronella

Provincia di Verona

REGOLAMENTO ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DEL COMUNE

(Art. 12 Legge 15 maggio 1997, n. 127)

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL
25 GENNAIO 2005**

**MODIFICATO CON DELIBERAZIONE
C.C. N. 46 DEL 28 OTTOBRE 2009**

Articolo 1
O G G E T T O

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della legge 127/1997, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Articolo 2
A M B I T O D I A P P L I C A Z I O N E

1. I beni patrimoniali del Comune, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, saranno alienati secondo le norme del presente regolamento, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienati secondo le modalità stabilite dalla L. 560/93.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o usufruenti di contributi, a qualsiasi titolo concessi, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatoria dal vincolo, qualora necessaria.

Articolo 3
C A R A T T E R I S T I C H E D E I B E N I D A A L I E N A R E

I beni comunali vengono alienati a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Articolo 4
V E N D I T A D I B E N I S O G G E T T I A L D I R I T T O D I P R E L A Z I O N E

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli archivi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
2. Per gli immobili non assoggettati per legge a diritto di prelazione è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire l'esercizio.
3. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione quale prezzo di vendita si intende quello corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

Articolo 5
D E S T I N A Z I O N E D E L L E E N T R A T E

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge. Al tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

Articolo 6
P R O G R A M M A Z I O N E D E L L A A L I E N A Z I O N E

1. Ogni anno, preferibilmente quando approva il bilancio di previsione, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. Il programma può essere integrato nel corso dell'anno con specifica delibera consigliare. In caso di permuta devono essere indicati l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquistano con essa
2. Tale delibera vale come atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42 c. 2 lett. E) D. Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni qualora per ciascun immobile sia stata redatta una perizia di stima conformemente a quanto modificato nell'art. 8 e tale stima sia stata asseverata. In caso contrario la vendita dell'immobile deve essere preceduta da apposita delibera consigliare che ribadisca o esprima la volontà di alienare l'immobile previo esame della perizia di stima asseverata.
3. La Giunta Comunale dopo la delibera consigliare che approva il programma delle alienazioni o le sue integrazioni affida l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per

quell'anno di riferimento al responsabile del programma delle alienazioni individuata di regola col Responsabile del servizio patrimonio che ha il compito di esaurire le procedure previste nel corso dell'esercizio.

Articolo 7

RESPONSABILE DEL PROGRAMMA

1. Il responsabile del programma è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale e cioè, esemplificando, individua le modalità di scelta del contraente motivando adeguatamente, procede all'indizione della gara (approvandone il bando, la lettera d'invito), all'ammissione dei soggetti a partecipare, all'approvazione dei risultati della medesima e alla stipula del relativo contratto.
2. Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del programma è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'ente tutte le notizie e i dati in loro possesso utili per i fini considerati. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
3. In caso di carenza di organico di personale tecnico la perizia di stima, i frazionamenti, le pratiche catastali o altro, possono essere affidate a professionisti esterni. Per le perizie di stima sarà possibile avvalersi di tecnici dell'Agenzia del Territorio.

Articolo 8

VALUTAZIONE DEI BENI

1. Il valore base di vendita dell'immobile da alienare è determinato da perizia estimativa asseverata resa dall'Ufficio Tecnico sulla base di correnti valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe usufruendo di ogni possibile riferimento compresa la consultazione di agenzie immobiliari e sulla base delle metodologie e tecniche estimative più consone alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) Una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione che contenga:
 - gli elementi per l'identificazione del bene, di regola: pratica catastale, foglio, particella, sub particella, categoria catastale, classe, consistenza, superficie, classificazione, confini.
 - gli elementi atti ad accertare la disponibilità: numero, atto d'acquisto, data repertorio ed estremi di registrazione, trascrizione (numero di registrazione) e data ufficiale rogante.
 - b) Indicazioni di eventuali diritti, servitù o altro sullo stesso gravanti.
 - elementi che regolano la utilizzazione e destinazione del bene.
 - c) i criteri descrittivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile.
 - d) il grado di appetibilità del bene e il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
3. Il valore stimato è il prezzo base di vendita al netto di IVAm se dovuto sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc.), amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti alla gara, nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione, ecc...).
5. il prezzo base iniziale di vendita degli immobili sui quali siano già o pervenute offerte per iniziativa di privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo. Le modalità di procedurali sono fissate nel presente regolamento per quanto non previsto si fa riferimento alla normativa.

Articolo 9

AVVIO DELLE PROCEDURE

1. il responsabile del programma delle alienazioni prima di avviare le procedure si assicura che il valore base di vendita degli immobili elencati nel programma sia stabilito con perizia asseverata

redatta in data non anteriore a 12 mesi. In caso contrario provvede all'aggiornamento della perizia da sottoporre alla Giunta Comunale.

2. La procedura di alienazione viene avviata con atto del responsabile del programma delle alienazioni, atto che deve possedere i requisiti di cui all'art. 192 D.Lgs. 267/00 con il quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate all'art. 10, l'elenco degli immobili, relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del responsabile del procedimento; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara o la lettera di invito. In caso di trattativa privata la determinazione del responsabile indicherà gli elementi essenziali della trattativa motivandone la scelta.

3. Nei limiti del possibile, il responsabile del programma delle alienazioni dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.

Articolo 10

MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La vendita dei beni immobili avviene in via generale mediante:

- asta pubblica: è la modalità di scelta del contraente utilizzata in via generale;
- trattativa privata: previo esperimento di gara informale,
 - I. quando, esperita un'unica gara per asta pubblica questa sia andata deserta sempre che non siano variati, se non a tutto vantaggio del comune, il prezzo e le condizioni di vendita. Per diserzione s'intende il caso in cui non siano state presentate offerte irregolari e non valide. In quest'ultimo caso occorre ripetere l'asta pubblica.
 - II. per quegli immobili che per destinazione urbanistica siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e culturale nell'ambito delle linee di indirizzo indicate dallo Statuto dell'ente tra soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale e/o culturale.
 - III. quando il valore del bene è inferiore a € 25.822,84
- trattativa privata non preceduta da esperimento di gara informale
 - I. quando l'alienazione risulti all'interno di una permuta di bene promossa dall'Amministrazione Comunale per pubblico interesse e nella quale la differenza della valutazione periziata dei beni in permuta non superi il 15% del valore inferiore degli stessi o comunque se la differenza sia contenuta nell'importo di € 25.822,84. In caso di permuta con conguaglio a carico dell'Ente l'Amministrazione prima di decidere in via definitiva valuta la convenienza dell'operazione rispetto a soluzioni alternative. Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima;
 - II. Quando l'alienazione risulta all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo sempre che sia l'Amministrazione Comunale promotrice dell'iniziativa per preminenti interessi pubblici;
 - III. Se le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:
 1. Unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 2. Terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 3. Terreni di proprietà comunale privi di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico su cui insistano manufatti abusivi edificati da terzi ed oggetto di tempestiva istanza di condono. In tali ipotesi gli occupatori dei terreni interessati al loro acquisto dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale, sino alla data della stipula dell'atto pubblico di vendita, una indennità di occupazione il cui ammontare verrà determinato con deliberazione di Giunta;
 4. Manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 5. Occupanti di immobile e/o porzione di immobile di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

6. Porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
7. Se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
8. Qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale sia stata formulata domanda di acquisto da parte di una cooperativa edilizia e/o di un consorzio, al fine di attuare specifici progetti tesi al recupero urbanistico ed ambientale di località esistenti, purchè non in contrasto con le strategie dell'Amministrazione Comunale. Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore di stima.

Articolo 11 **ASTA PUBBLICA**

A) PROCEDURA

La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell'avviso d'asta;
- affissione in luoghi pubblici avviso d'asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

B) AVVISO D'ASTA

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati gli elementi che consentano all'interessato di presentare le proprie offerte di regola:

- 1) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
- 2) il prezzo estimativo posto a base d'asta e i termini di pagamento;
- 3) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- 4) gli eventuali vincoli e servitù;
- 5) il termine e le modalità di presentazione dell'offerta;
- 6) i requisiti legali che il concorrente deve possedere in una sola offerta e quelli economico – finanziari che garantiscano la solvibilità e le cause di esclusione;
- 7) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara;
- 8) il responsabile del procedimento presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- 9) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accertare in seconda fase esperimenti di miglioramento;
- 10) l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria con scadenza non inferiore a 180 giorni (l'alternativa è prevista o meno in relazione all'importo), deve essere pari al 10 % del prezzo offerto;
- 11) l'indicazione che si aggiudicherà anche in presenza di una sola offerta.

C) PUBBLICITÀ

1. A seconda della natura, del potenziale interesse all'acquisto, della sua possibile utilizzazione del valore venale del bene che lo rendano appetibile, ad un mercato più o meno vasto a livello nazionale o internazionale, si adottano le forme di pubblicità di volta in volta ritenute opportune.

D) TERMINI PER LO SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.

In caso di urgenza il termine è riducibile della metà.

Il provvedimento con cui si indice la gara deve indicare espressamente le ragioni d'urgenza.

E) ESPLETAMENTO DELLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione comunale un "Proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà

essere inferiore al prezzo indicato, conformemente allo schema allegato al presente. Non sono ammesse offerte difformi dalle modalità stabilite dal bando né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra propria o di altri.

Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- le modalità di pagamento;
- di approvare ai sensi dell'art. 1341c.c. le seguenti condizioni:
 - o l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune al quale rimane sempre riservata la facoltà di non precedere alla vendita;
 - o gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanci;
 - o l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - o non si darà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - o tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

All'offerta vanno allegati gli altri documenti richiesti nel bando.

L'offerta del giorno che precede la gara in questione dovrà pervenire all'Ufficio del Protocollo del Comune di Veronella a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre le ore 12 nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile con scadenza non inferiore a 180 giorni, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.

Il bando può prevedere che la cauzione provvisoria possa essere costituita anche con fideiussione bancaria con scadenza inferiore a 180 giorni.

L'apertura delle buste avverrà nel luogo – giorno e ora indicati nel bando, da apposita commissione di gara. Il presidente della Commissione di gara è il responsabile della procedura di gara o altro funzionario dallo stesso delegato. Un impiegato assiste all'esperimento per la redazione del verbale.

La gara è pubblica.

L'aggiudicazione viene disposta a favore di chi ha presentato l'offerta più alta: in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Le operazioni di gara sono soggette all'approvazione che rende l'aggiudicazione definitiva.

Il Comune comunicherà a mezzo raccomandata A.R., se, non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'aggiudicazione definitiva al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerta, aumentato del 2% (con un minimo di Euro 15,49) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile. In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti vantati eventualmente da questi nei confronti dell'Amministrazione ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

L'atto notarile sarà stipulato di regola entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale o altro non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro tale termine si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà oltre il 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

La cauzione è svincolata sollecitamente per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione dell'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto.

F) ESPERIMENTO DI MIGLIORAMENTO

Se espressamente previsto ne bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

Si procederà alla seconda seduta con gara a competitività qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore a 3% dell'importo posta a base d'asta. Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo del 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda gara con procedura circolare.

La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

G) GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

Qualora sia l'asta pubblica in prima istanza che l'eventuale trattativa privata in seconda istanza siano andate deserte, l'Amministrazione Comunale può diminuire il prezzo indicato nella perizia fino ad un massimo del 10%. In alternativa farà redigere nuova perizia di stima per determinare il prezzo da porre a base della seconda gara.

Per discrezione si intende il caso in cui non siano state presentate offerte irregolari e non valide. In questo caso si deve ripetere la procedura con lo stesso prezzo.

Articolo 12

TRATTATIVA PRIVATA

In caso di gara informale tutti i potenziali acquirenti vengono invitati a presentare l'offerta entro il termine non inferiore a 10 giorni dalla data di spedizione della lettera d'invito.

Alla gara può essere data pubblicità mediante avviso con l'invito agli interessati di presentare richiesta di essere invitati.

In caso di trattativa privata a seguito di diserzione d'asta la pubblicazione dell'avviso è obbligatoria e va fatta per almeno 15 giorni all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e su quelli di cui alla L. 340/00.

Nella trattativa privata, preceduta o meno da gara informale, l'offerta deve essere acquisita al protocollo del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12 del giorno stabilito. Essa deve essere formulata come proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni:

- 1) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- 2) il deposito cauzionale;
- 3) le modalità di pagamento;
- 4) le garanzie offerte in caso di pagamento differito.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà comunque contenere le seguenti dichiarazioni:

- 5) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- 6) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- 7) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazioni di cui sopra;

- 8) di accettare nella fattispecie di cui all'art. 10 c. 1 lett. c) III di corrispondere all'Amministrazione l'indennità di occupazione dovuta sino al momento della stipula dell'atto.

Articolo 13

PAGAMENTO RATEIZZATO

Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, nell'ipotesi di vendita a seguito trattativa privata, l'Amministrazione Comunale potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 36 rate con il pagamento dell'interesse percentuale pari a quello del EURIBOR a 6 mesi.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione motivata, può altresì prevedere la rateizzazione del pagamento, in ipotesi di asta pubblica, fino ad un massimo di 10 rate mensili col pagamento degli interessi come detto al c. 1. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, in caso di asta pubblica, sarà data esplicita informativa nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità di pagamento.

Nell'ipotesi di pagamento rateizzato l'Amministrazione comunale si riserva comunque l'ipoteca legale sull'immobile venduto. Detta ipoteca legale verrà comunque costituita a spese dell'acquirente.

Articolo 14

PUBBLICAZIONE ESITO DI GARA

Gli esiti delle gare sono pubblicate con le medesime forme di pubblicazione del bando e dei suoi estratti. L'Avviso di gara esperita indica il numero delle offerte pervenute, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.