



REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

**REGOLAMENTO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON
DELIBERA N. 15 DEL 14.04.2011**

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Cavaion Veronese, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge n. 127/1997, dell'art. 58 della legge n. 133/2008, in deroga alle norme di cui alla legge n. 783/1908 e s.m.i., nonché al regolamento approvato con R. D. n. 454/1909.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Costituiscono BENI IMMOBILI alienabili, soggetti alla disciplina prevista del presente regolamento:
 - a) i **BENI IMMOBILI** facenti parte del **patrimonio disponibile** del Comune, terreni e fabbricati, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
 - 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 un provvedimento motivato di dichiarazione di passaggio al patrimonio disponibile – sdemanializzazione, ovvero di cessazione della destinazione pubblica.
 - d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b) c).
2. I BENI IMMOBILI comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
3. Le alienazioni di BENI IMMOBILI di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta.

ART. 3 - ORGANI COMPETENTI

1. Ai sensi dell'art. 58 della legge n. 133/2008, con deliberazione del Consiglio Comunale viene approvato il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE, allegato al bilancio di previsione, che contiene i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione con indicati i valori e i criteri di determinazione; il Consiglio Comunale può comunque stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel piano sopra citato, previo aggiornamento dello stesso.
2. Successivamente alle determinazioni del Consiglio Comunale di cui al comma 1., la Giunta Comunale con specifica deliberazione:
 - approva la perizia di stima del bene immobile da alienare;
 - stabilisce i tempi e le modalità operative per l'avvio delle procedure di vendita;
 - individua il responsabile del procedimento dell'alienazione, se non individuato dal PEG o dal Piano delle Risorse e degli obiettivi.
3. L'adozione delle procedure di vendita sulla base di quanto stabilito dagli organi del Comune è di competenza del Responsabile del procedimento di alienazione, al quale la Giunta Comunale attribuisce la relativa risorsa di entrata.

ART. 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni e in particolare:

- l'accertamento della proprietà dei beni immobili comunali da alienare, dei frazionamenti e delle pratiche catastali;
- la predisposizione del PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE;
- l'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale: determinazione a contrattare ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., redazione degli atti di gara, aggiudicazione, etc.,.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE

1. Il valore dei beni immobili da alienare è determinato mediante apposita perizia di stima resa dall'Area Lavori Pubblici o da tecnico abilitato appositamente incaricato, con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare; il responsabile dell'Area Lavori Pubblici può stabilire di avvalersi dell'Ufficio tecnico erariale dell'Agenzia del Territorio.
2. La perizia di stima deve contenere:
 - una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, della sua consistenza e della sua destinazione;
 - l'indicazione dell'esistenza o meno di diritti di prelazione o di particolari vincoli;
 - i criteri che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile da porre a base delle procedure di vendita;
 - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di vendita specifica.
3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
 - le spese tecniche sostenute o eventualmente da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
 - le spese di pubblicità dell'alienazione.
4. Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto degli oneri fiscali, necessario per l'adozione della procedure di vendita.

ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Ai sensi dell'art. 12 della L. 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 dei beni immobili si procede mediante:
 - a) procedura aperta;
 - b) procedura negoziata diretta.

ART. 7 - PROCEDURA APERTA

1. Si procede con il sistema della procedura aperta, quando l'interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale è riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione a contrattare, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti; in ogni caso i bandi di gara vengono pubblicati con le seguenti modalità:
 - a) quando il valore della singola alienazione, è **superiore** all'importo di **€.500.000,00**;
 - all'Albo Pretorio on-line del Comune in forma integrale;
 - su almeno due quotidiani a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto;
 - mediante manifesti affissi sul territorio comunale.

b) quando il valore della singola alienazione, è **inferiore ad €.500.000,00**:

- all'Albo Pretorio on-line del Comune, in forma integrale;

- su un quotidiano a diffusione locale, per estratto.

Le pubblicazioni degli estratti del bando di gara sui quotidiani, devono avvenire almeno 20 (venti) giorni prima del giorno di scadenza previsto nel bando di gara per la presentazione delle offerte.

3. Il bando di gara, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, nonché indirizzo elettronico del sito del Comune;

- procedura di vendita prescelta;

- identificazione dell'immobile da alienare, con i relativi dati catastali, i diritti, i vincoli e le servitù passive di cui eventualmente è gravato l'immobile;

- prezzo a base di gara;

- modalità per la presentazione delle offerte e il termine entro cui devono pervenire;

- l'autorità che presiede la gara, il giorno, l'ora e il luogo di apertura delle offerte;

- cauzione richiesta;

- modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'offerta;

- l'indicazione delle cause che possono comportarne l'esclusione dalla gara;

- il possesso dei requisiti di cui all'art. 38, comma 1. del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., per quanto applicabile;

- il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi l'immobile oggetto della vendita.

4. L'offerta deve essere corredata da una cauzione pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo posto a base della gara. La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa o mediante l'allegazione di un assegno circolare, intestato al Comune di Cavaion Veronese, a titolo di deposito cauzionale infruttifero che in caso di aggiudicazione sarà trattenuto quale acconto sul corrispettivo offerto.

Tale cauzione sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dall'aggiudicazione e all'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto, in caso di costituzione di garanzia mediante assegno circolare verrà restituito ai non aggiudicatari.

Le modalità di costituzione della garanzia verranno fissate nel bando.

5. Il termine fissato dal bando di gara per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 30 (trenta) giorni e superiore a 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione dello stesso.

6. L'apertura delle offerte, in forma pubblica, avviene nel giorno stabilito dal bando di gara da apposita Commissione di gara, composta dal Responsabile del procedimento di alienazione con funzioni di Presidente e da altri due componenti scelti tra i dipendenti comunali (di cui uno assume la funzione di segretario verbalizzante e l'altro di testimone), nominati dal Presidente nell'ambito delle figure professionali esistenti all'interno dell'ente.

7. I lavori della Commissione di gara devono risultare da apposito verbale di gara nel quale devono essere riportati: l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato luogo all'espletamento della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, il numero e il nome dei candidati e la graduatoria delle offerte pervenute; l'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara a favore del concorrente che ha presentato l'offerta migliore.

8. Il verbale di gara non tiene luogo di contratto; il passaggio di proprietà avviene soltanto con la stipulazione del contratto di compravendita, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica della legittimità delle operazioni di gara.

9. La procedura aperta è esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara; la migliore offerta è selezionata con il criterio del prezzo più alto. In caso di parità si procede con l'estrazione a sorte.

10. Il contratto di compravendita è stipulato nel termine di 90 (novanta) giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata A.R. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto a saldo oltre ad eventuali imposte o tasse.
11. Qualora in esito all'esperimento della procedura aperta, non sia stata presentata nessuna offerta o nessuna offerta appropriata, si può procedere con la ripubblicazione del bando; in tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 10%.

ART. 8 - ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.
2. 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;
 - le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - di approvare ai sensi specificamente per iscritto le seguenti condizioni:
 - a) l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Cavaion Veronese, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente;
 - c) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Cavaion Veronese, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - d) non si farà 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;
 - e) tutte le spese per eventuali frazionamenti e pubblicità rimangono a carico della parte acquirente
3. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo del Comune di Cavaion Veronese, la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE.....".
2. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Cavaion Veronese a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata 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.
3. Alla proposta dovrà essere allegata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara, così come specificata nell'avviso
4. L'apertura delle buste avverrà, entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, a cura di apposita commissione di gara. La gara è pubblica.
6. Il Comune di Cavaion Veronese comunicherà, a mezzo lettera raccomandata AR, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara.
7. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato delle spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

8. L'atto notarile sarà redatto entro 90 (novanta) giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 90 (novanta) giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

ART. 9 - OFFERTA UNICA

1. L'esperimento di pubblico incanto mediante procedura aperta può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 10 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA

1. È ammesso il sistema della procedura negoziata diretta con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:
- a) quando non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione con la procedura aperta;
 - b) quando l'appetibilità / commerciabilità del bene immobile è, per la sua ubicazione, per la scarsa consistenza, per le sue caratteristiche oggettive, di modesto valore prezzo stimato inferiore a Euro 40.000,00;
 - c) allorché per le caratteristiche del bene, l'acquisto è circoscritto di fatto ad un unico soggetto che ne faccia espressamente richiesta, a mero titolo esplicativo: fondi interclusi o parzialmente interclusi, pertinenze di edifici inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/ o pertinenziale, porzioni residuali di lotti e casi simili, sempre comunque per un valore stimato inferiore ai 40.000 euro;
 - d) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico soggetto comproprietario;
 - e) in caso di vendita in pendenza di un procedimento giudiziario, al fine della transazione giudiziale o extragiudiziale dello stesso;
 - f) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, Società o Consorzi nei quali il Comune detiene la maggioranza del capitale al fine della realizzazione di impianti o servizi pubblici destinati a soddisfare il pubblico interesse;
 - g) qualora l'alienazione è finalizzata a permettere l'attuazione di specifici progetti di recupero urbanistico – ambientale.
2. Gli Enti, le Società ed i Consorzi, di cui al precedente punto 1., lettera f), in sede di acquisto devono assumere l'impegno, con espressa previsione contrattuale, a destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali ed a non alienare il bene acquistato.
3. La Giunta Comunale con propria deliberazione, previa relazione del Responsabile del procedimento di alienazione, attesta la sussistenza delle condizioni che permettono il ricorso alla procedura negoziata diretta, individua l'acquirente e prende atto dell'accettazione del prezzo di vendita.

ART. 11 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
- il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
 - le modalità di pagamento;
 - 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 ed urbanistica;
 - di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;

- di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - avvenuta costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente.

ART. 12 - ESITI DELLE PROCEDURE

1. Gli esiti delle procedure sono pubblicati sul sit web del Comune di Cavaion Veronese nell'albo pretorio on-line

ART. 13 - PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari, per i quali il comune è diventato proprietario a titolo originario, per espropriazione, usucapione o altre cause.
2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
3. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi al procedimento di gara dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 14 - DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Per l'alienazione degli immobili che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta; nel bando di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
2. Esperita la procedura di gara, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il R. U. P. comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandoli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per il diritto di prelazione. Se tale diritto viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore, allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara; 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.

ART. 15 - OFFERTE

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.

ART. 16 - STIPULAZIONE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile, rogato da notaio scelto dall'aggiudicatario acquirente, dovendo questi affrontare tutte le spese contrattuali ed erariali.
2. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c) del T.U. 18/08/2000 n. 267. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62 e successive modificazioni ed integrazioni, prima della stipulazione del contratto.

3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
4. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
5. 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. 17 - PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara o della procedura negoziata diretta, non oltre la data della stipulazione del contratto.
2. 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, eventualmente vantati da questi, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 18 - PERMUTE

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro, previa perizia di stima redatta ai sensi del presente regolamento.
3. Il conguaglio in denaro non deve essere tale da costituire il vero oggetto della transazione e comunque l'importo del conguaglio deve essere contenuto nel limite del 30 % del prezzo attribuito al bene di maggior valore.

ART. 19 – NORMA RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa rinvio alle norme del Codice Civile, nonché alle norme comunitarie, statali e regionali, in quanto direttamente applicabili.
2. Sono abrogate le norme dei regolamenti comunali e degli atti di natura regolamentare che risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
3. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.

INDICE

- ART. 1 - OGGETTO
- ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART. 3 - ORGANI COMPETENTI
- ART. 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE
- ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE
- ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA
- ART. 7 - PROCEDURA APERTA
- ART. 8 - ESPLETAMENTO GARA
- ART. 9 - OFFERTA UNICA
- ART.10 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA
- ART.11 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA MODALITA' DI PRESENTAZIONE
DELL'OFFERTA
- ART.12 - ESITI DELLE PROCEDURE
- ART.13 - PROVENIENZA DEI BENI
- ART.14 - PRELAZIONE
- ART.15 - OFFERTE
- ART.16 - STIPULAZIONE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
- ART.17 - PREZZO
- ART.18 - PERMUTE
- ART.19 – NORMA DI RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE