



C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
Ufficio Servizi Territoriali - Patrimonio

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

approvato con delibera C.C. n. 48 del 29/09/2010

S O M M A R I O

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2

BENI ALIENABILI

ART. 3

PIANO DELLE ALIENAZIONI

ART. 4

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ART. 5

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

ART. 6

PROCEDURE DI VENDITA

ART. 7

ASTA PUBBLICA

ART. 8

ASTA DESERTA

ART. 9

TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

ART.10

TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

ART. 11

PERMUTA

ART. 12

CAUSE DI PRELAZIONE

ART. 13

ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.

ART. 14

ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI

ART. 15

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 16

ENTRATA IN VIGORE

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n. 127 e ss.mm., le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia, contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n. 783 e ss.mm. e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n. 454 e ss.mm., nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, intende semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare, assicurando opportuni criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

3. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Casale Monferrato e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

4. Sono escluse dal presente Regolamento le alienazioni regolamentate da qualsivoglia legge speciale (ad esempio: assegnazione di aree PEEP e PIP, convenzioni di edilizia residenziale pubblica, cessione in diritto di proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ex L.448/1998, convenzioni urbanistiche, ecc)

ART. 2
BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili per i quali sia intervenuta sdemanializzazione o attestazione della cessazione della destinazione a pubblico servizio, previa acquisizione dei pareri dei Dirigenti responsabili e/o interessati;
- c) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b) .

2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo oppure a rilascio di autorizzazione da parte dell'organo che ha posto il vincolo.

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

ART. 3
PIANO DELLE ALIENAZIONI

1. L'alienazione dei beni immobili è soggetta a programmazione formalizzata con il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni Immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133.

2. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato del Bilancio di Previsione

3. La delibera consiliare di approvazione del Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni (o la deliberazione di cui al successivo comma 4) determina la sdemanializzazione del

bene o la cessazione della destinazione a pubblico servizio e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

4. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere alla alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni e apportarvi la conseguente modifica.

ART. 4

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Dirigente del Settore competente alla gestione del patrimonio comunale a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni e sino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

2. Ogni riferimento al Dirigente competente contenuto nel presente Regolamento è da intendersi fatto al suddetto Dirigente.

ART. 5

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta dal Dirigente competente o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da un professionista esterno appositamente incaricato.

Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. La stima è effettuata con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve espressamente riportare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

3. Il prezzo di stima è determinato al netto degli oneri fiscali, che sono di norma a carico dell'acquirente oltre alle spese contrattuali e quelle di volturazione e trascrizione.

4. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione e può essere prorogata per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno la perizia deve essere aggiornata. Va eseguita una nuova stima quando sopraggiungono fatti, variazioni urbanistiche e altri elementi idonei a mutare sostanzialmente il valore di stima già determinato.

5. In sede di programmazione annuale con il Piano delle Alienazioni di cui al precedente art. 3, i beni immobili da alienare possono essere valutati sulla base di una stima sommaria effettuata dal Dirigente competente, qualora non esista già una valutazione redatta ai sensi del precedente comma 1.

6. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, salvo diversa determinazione.

7. Nel caso di vendita di aree non edificate e non ancora catastalmente individuate, salvo diversa determinazione, sarà onere dell'aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di trasferimento, provvedere al frazionamento catastale sulla base delle indicazioni fornite dai tecnici comunali.

Art. 6

PROCEDURE DI VENDITA

1. Alle alienazioni immobiliari si procede mediante:

a) Asta Pubblica: in ogni caso, quando il valore di stima del singolo bene da alienare, determinato ai sensi dell'art. 5, è pari o superiore ad € 100.000,00

b) Trattativa Privata preceduta da Gara Ufficiosa:

b1) quando è andato deserto il primo incanto dell'asta pubblica esperita secondo le modalità di cui alla lett.a)

b2) quando il valore di stima del singolo bene da alienare, determinato ai sensi dell'art. 5, è inferiore ad € 100.000,00

c) Trattativa Privata Diretta, nei seguenti casi :

c1) quando il valore di stima del singolo bene da alienare, determinato ai sensi dell'art. 5, è pari o inferiore a € 20.000,00

a prescindere dal valore del bene:

c2) 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, la cui utilità quali beni a se stanti sia ridotta dalla limitazione d'uso derivante dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore rispetto a quello ordinario. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi.

c3) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria

c4) per operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire

c5) in caso di offerte da parte di Enti Locali, altri enti pubblici, enti religiosi, associazioni senza scopo di lucro accreditate presso il Comune e iscritte nell'apposito Albo, qualunque sia il valore del bene, se l'acquisto è rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità. Il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali e a non alienarlo per un periodo di 10 anni;

c6) in caso di alienazioni a favore di società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali.

c7) quando ogni altra procedura di vendita di cui alle lett.a) e b) è risultata infruttuosa

ART. 7

ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli art. 73 lettera c) e 76 R.D. n. 827/1924, vale a dire con aggiudicazione ad unico e definitivo incanto al concorrente che avrà offerto il maggior aumento sul prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo base d'asta.

2. L'intero procedimento di asta pubblica con tutti gli adempimenti preliminari e conseguenti, e il finanziamento delle relative spese, sono in capo all'Ufficio Contratti.

3. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Dirigente competente che approva il bando d'asta.

4. Il bando di gara deve essere pubblicato da 20 a 50 giorni prima della data di presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:

a) in ogni caso: all'Albo Pretorio, nel sito INTERNET del Comune, per estratto sul BURP, per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale o regionale.

b) in aggiunta, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, si potrà ricorrere anche ad altre forme di pubblicità, da indicare nella determinazione dirigenziale che approva il bando, quali: edizioni dei bollettini immobiliari, manifesti affissi in città, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria ecc.

5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

6. Le modalità di presentazione delle offerte, il giorno e l'ora dello svolgimento della gara, le cause di esclusione, le modalità di pagamento del prezzo e ogni altra condizione, saranno fissate dal bando di gara.

7. Per poter partecipare alla gara ogni offerente deve depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 1/10 del valore posto a base della gara, secondo le modalità che saranno indicate nel bando di gara.

8. 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.

9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, condizionate o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

10. Si procederà all'aggiudicazione anche qualora sia pervenuta una sola offerta valida. In caso di offerte uguali, si procederà all'esperimento di miglioramento a norma dell'art. 77 R.D. 827/24.

11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale. L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio, essendo sospensivamente condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio in sede di gara.

12. L'aggiudicazione acquisirà carattere definitivo solo a seguito dell'approvazione degli atti di gara con successiva determinazione del Dirigente competente.

13. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

14. Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, restando vincolato per l'aggiudicatario fino alla stipula del relativo contratto di compravendita, coprendo la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

15. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto. Il rogito notarile, a cura di Notaio scelto dalla parte acquirente o del Segretario generale, dovrà intervenire entro massimo 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, salvo diverso termine indicato nel bando. Tale termine potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi su motivata richiesta dell'aggiudicatario che abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario stesso o nel caso, per le medesime cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario, non sia ancora conclusa la pratica di frazionamento catastale dell'area venduta, ai sensi dell'art 5 c. 7.

Le spese notarili e le altre spese d'atto, imposte e tasse di trasferimento saranno a totale carico della parte acquirente.

16. Il pagamento del prezzo residuo di acquisto deve avvenire in unica soluzione prima della stipula dell'atto di acquisto. Non è ammessa dilazione di pagamento.

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

18. E' fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.

19. Nel caso in cui l'aggiudicatario non assolve ai propri obblighi, sarà dichiarato inadempiente con determina dirigenziale che disporrà l'incameramento definitivo del deposito cauzionale. Dichiarato l'inadempimento, verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sussista, se abbia ancora interesse all'acquisto e così di seguito ai successivi, in caso di rifiuto del primo; la dichiarazione dovrà essere accompagnata

dalla ricostituzione del deposito cauzionale. In tal caso si provvederà con determina dirigenziale alla nuova aggiudicazione. Nel caso di asta con una sola offerta valida, la stessa sarà da considerarsi deserta e si applicheranno gli articoli successivi.

ART. 8 ASTA DESERTA

1. Nel caso in cui, nei 30 gg. successivi all'espletamento di una gara andata deserta, dovessero pervenire una o più offerte di acquisto, la vendita del bene avverrà a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
2. Qualora la prima asta vada deserta, ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma precedente, si procederà alla trattativa privata preceduta da gara ufficiosa di cui al successivo art. 9, salvo che l'Amministrazione ritenga opportuno sospendere la procedura di alienazione del bene.

ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. La procedura è svincolata da particolari formalità; di norma, si procederà con la pubblicazione di un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile (e con ogni altro mezzo ritenuto utile nel caso specifico, tra quelli indicati all'art. 7 c. 4), per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita offerta di acquisto entro un termine ivi stabilito.
2. La procedura si svolge a cura dell'Ufficio Contratti con la pubblicazione dell'Avviso, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati senza imporre l'aumento sul prezzo base; in questa fase le offerte devono pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato dall'Avviso, approvato con determina del Dirigente competente, in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità. L'aggiudicazione avviene in favore di chi ha presentato l'offerta più vantaggiosa secondo quanto previsto al successivo c. 3, e si procede all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.
3. Il prezzo di aggiudicazione non può essere inferiore:
 - al 20% del prezzo posto a base dell'asta deserta nei casi di vendita di immobili di valore pari o superiore a € 100.000,00;
 - al 10% del prezzo di stima del bene di cui all'art. 5, nei casi di vendita di immobili di valore inferiore a 100.000,00;
4. Nel caso siano pervenute più offerte, tutte inferiori al prezzo di stima di cui all'art. 5 o del prezzo base dell'asta deserta, ma entro i limiti di cui al c. 3, il Dirigente si riserva la facoltà di trattare direttamente e separatamente con i due soggetti che hanno presentato le due offerte più vantaggiose, richiedendo di migliorare ulteriormente la propria offerta di acquisto.
5. Alla procedura si applicano i commi da 5 a 19 del precedente art. 7, in quanto compatibili.

ART.10 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. La trattativa, condotta dal Dirigente competente con le modalità che ritiene più idonee, si svolge direttamente con l'unico o gli unici soggetti interessati e, di norma, non è soggetta ad alcuna forma di pubblicità.
2. Qualora non esistano manifestazioni di interesse che consentono il ricorso diretto alla trattativa privata ai sensi del c. 1, il Dirigente competente procederà con la

pubblicazione di un ulteriore avviso per raccogliere offerte di acquisto, con le stesse modalità di cui al precedente art. 9, in quanto compatibili.

3. La vendita a trattativa privata nei casi di cui ai commi 1 e 2 si potrà concludere ad un prezzo non inferiore al 10% di quello base, stimato ai sensi dell'art. 5 o nel caso di precedenti trattative andate deserte, di quello posto a base dell'ultima trattativa.

4. Si applicano i commi da 15 a 18 del precedente art. 7, in quanto compatibili.

5. Qualora pervengano offerte di acquisto ad un prezzo inferiore a quelli previsti dal comma 3 o la trattativa privata dia esito negativo, il Consiglio Comunale potrà dettare nuovi indirizzi per decidere la prosecuzione o meno della procedura di alienazione.

ART. 11 PERMUTA

1. L'Amministrazione può procedere, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, nel Piano delle Alienazioni o nella delibera consiliare di cui al precedente art. 3, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui e il vantaggio funzionale che deriva dalla permuta.

3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa privata diretta con la controparte condotta dal Dirigente competente secondo quanto previsto al precedente art. 10.

4. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro a favore del Comune o della controparte: in tale ultimo caso l'Amministrazione può valutare la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative.

5. In ogni caso, i beni da vendere e quelli da acquistare devono essere sempre oggetto di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

ART. 12 CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Piano delle Alienazioni di cui all'art. 3 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore di conduttori, concessionari, comodatari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi abbiano regolare contratto e siano in regola con il pagamento dei canoni e delle spese accessorie.

ART. 13 ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione.

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato 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 perentorio di 30 giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;

- l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con raccomandata A/R al Comune contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo.

3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara o in trattativa. 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.

4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne' integrazioni all'offerta.

5. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione, salvo diversa determinazione.

ART. 14

ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt. 53 e 128 del Dlgs 163/2006 e ss.mm.

ART. 15

NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune non concluse alla data di approvazione del vigente Regolamento, limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.

2. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e Avvisi di Vendita e alla legislazione in vigore.

3. Si considera abrogato ogni Regolamento comunale in materia in contrasto con il presente.

ART. 16

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.