COMUNE DI GANDINO

PROVINCIA DI BERGAMO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI E ACQUISIZIONE DI BENI DI PROPRIETA' PRIVATA

Approvato con delibera del C.C. n. 51 del 24.07.2008

ART. 1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune e l'acquisizione di beni immobili di proprietà privata, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

ART. 2 - Acquisizione

1. Il Comune può acquisire al proprio patrimonio qualsiasi bene immobile che possa essere utilizzato, in via strumentale, nell'interesse pubblico.
2. La competenza a deliberare l'accettazione di donazione, eredità e legati, avente ad oggetto beni mobili appartiene alla Giunta Comunale, viceversa in caso di beni immobiliari l'acquisto spetta al Consiglio Comunale, salvo che il valore di stima di essi sia inferiore a € 20.000,00 e non siano gravati da servitù passive, oneri reali o comunque pregiudizievoli.

ART. 3 - Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatorio, ai sensi dell'art. 42, comma 2 - letto l) D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

ART. 4 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza spetta alla Giunta comunale.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile dell'area tecnica.

ART. 5 - Valutazione

1. I beni da alienare vengono valutati con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta 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.
L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;
b) il grado di appetibilità del bene ed 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.

ART. 6 - Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è responsabile dell'Area Tecnica.
2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del D.Lgs. 267/2000,

che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 7 - Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.
3. 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.
4. 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 all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 8 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 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) asta pubblica;
b) trattativa privata, in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 9 - Asta Pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a € 20.000,00, sia 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 deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 90 giorni dalla data dell'avviso stesso.
4. Le modalità di espletamento della gara, da effettuarsi con i criteri previsti dall'art. 73 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i., saranno stabilite dall'organo competente con la deliberazione di vendita.
5. Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono approvati dal Responsabile del servizio.
6. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
7. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
8. Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 10 - Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:

a) esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 15%;
b) l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore (inferiore a € 20.000,00), circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso (ad esempio: relitti stradali).

2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a € 20.000,00 possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, quali fondi interclusi, porzioni di immobili e pertinenze di edifici, da esplicitare nell'atto di vendita, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente, ovvero qualora si proceda alla sola cessione del diritto di superficie, alla costituzione di servitù o diritti reali minori di godimento.
3. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante: affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni quindici; affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune; affissione di avvisi da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
4. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.
5. Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina del responsabile area tecnica di vendita, devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.
6. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.
7. Qualora anche dopo l'espletamento della procedura di trattativa privata l'esito fosse negativo l'Amministrazione Comunale potrebbe affidare l'incarico ad un'agenzia di intermediazione immobiliare al fine di procedere all'alienazione del bene in oggetto.

ART. l1 - Urgenza

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. l2 – Divieto speciale di comprare

1. Gli amministratori non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente, come previsto dall'articolo 1471 del codice civile.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

ART. 13 - Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/ o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 14 - 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. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il comune.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

ART. 15 - Commissione

1. La commissione di gara è composta dal responsabile dell'area tecnica, con funzioni di presidente, dal segretario comunale e un ulteriore membro da individuarsi di volta in volta con provvedimento del Sindaco tra i dipendenti delle varie aree interessate con veste anche di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 16 - Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato all'espletamento della gara; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale atte stante la diserzione della gara.

ART. 17 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
2. Qualora la controparte lo richieda il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 -lettera c) del D.Lgs. 267/2000.
3. 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 n. 604/62, prima della stipulazione e del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 18 - Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. 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. 19 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contatto.
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 nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. In caso di cessione a seguito di trattativa diretta potranno essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

ART. 20 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Il presente Regolamento, composto da n. 20 articoli, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 24.07.2008 pubblicata dal 07.08.2008.

ESECUTIVITA'
La delibera è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.267/2000, il 18.08.2008

ESTREMI RIPUBBLICAZIONE
A norma dell'art. 58 - comma 3 - dello Statuto Comunale, il presente Regolamento è stato ripubblicato per 15 giorni consecutivi dal 19.08.2008 al 03.08.2008.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Vincenzo De Filippis