



**Comune di Belluno**

# **REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI**

*Approvato con Delibera di Consiglio n. 15 del 27/02/2007*

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.**

### **ART. 1: OGGETTO.**

Il presente regolamento disciplina le modalità di alienazione dei beni immobili comunali, in attuazione dell'art. 12, comma 2, della legge 15/5/1997, n. 127.

L'attività di alienazione di immobili del Comune è disciplinata dalla legge, dallo statuto, dal regolamento per la disciplina dei contratti, dal regolamento di contabilità e dal presente regolamento.

### **ART. 2: PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI.**

Con la deliberazione di approvazione del bilancio di previsione annuale e pluriennale, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso del triennio di riferimento, con automatico aggiornamento, debitamente motivato, del programma triennale in corso.

Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico ai sensi *ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni*, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima *o per gli stessi siano indicati i valori di riferimento per la successiva valorizzazione*, ai sensi del successivo art. 4. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il successivo art. 5.

Fermo restando quanto stabilito ai commi precedenti, il Consiglio comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma delle alienazioni.

### **ART. 3: BENI CULTURALI.**

Si applica la normativa concernente l'alienazione dei beni culturali di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

### **ART. 4: STIMA.**

Gli immobili da alienare sono stimati dal tecnico comunale o da tecnico di fiducia incaricato dal Comune, che, valutata e descritta la situazione specifica dei singoli beni, attribuisce

loro il più congruo e probabile valore di mercato per beni consimili.

Al fine di massimizzare gli importi delle stime, e quindi la convenienza economica delle vendite, i beni da alienare sono suddivisi, per quanto possibile ed opportuno, in adeguati lotti.

#### **ART. 5: DELIBERAZIONE.**

Per i beni inseriti nel programma di alienazione, di cui al precedente art. 2 non accompagnati dalla relativa stima *o per i quali non siano indicati i valori di riferimento per la successiva valorizzazione*, la vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, *ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni.*

#### **ART. 6: FORME DI GARA.**

Le alienazioni di beni immobili sono di regola effettuate tramite asta pubblica ad offerte segrete, da confrontare col prezzo base indicato nell'avviso.

In presenza delle condizioni di cui al successivo articolo 15, è ammesso il ricorso alla trattativa privata, previa le forme di pubblicità di cui al successivo art. 16.

Sono fatti salvi i diritti di prelazione o altre analoghe posizioni giuridiche differenziate.

Di norma il diritto di prelazione viene esercitato sul prezzo corrispondente alla migliore offerta presentata a seguito di asta pubblica o gara ufficiosa.

Il bando di gara può prevedere che, in caso di gara deserta, sia riservata al titolare del diritto di prelazione la facoltà di acquistare al prezzo base d'asta.

Per motivate speciali circostanze, da precisare chiaramente nella deliberazione consiliare di approvazione della vendita, è ammesso il ricorso alla trattativa diretta. In ogni caso deve essere garantita la convenienza economica dell'operazione.

In particolare nell'ambito degli accordi con le fondazioni bancarie previsti dall'art. 121 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è possibile prevedere l'alienazione a trattativa diretta a favore delle stesse fondazioni.

#### **ART. 7: CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.**

Le alienazioni di beni immobili comunali sono sottoposte alle seguenti condizioni generali:

- 1) le vendite sono effettuate a corpo e non a misura. I beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- 2) il prezzo di vendita deve essere interamente corrisposto prima della stipulazione del rogito di vendita;
- 3) il trasferimento della proprietà avviene al momento di stipulazione del rogito di vendita, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

#### **ART. 8: CONDIZIONI SPECIALI.**

Nelle condizioni speciali di vendita sono riportati:

- 1) la descrizione dei beni da vendere, con i relativi dati catastali;
- 2) i diritti ed i pesi inerenti ai beni stessi;
- 3) il prezzo di vendita e le relative modalità di pagamento, con precisazione del regime fiscale a cui deve essere assoggettata la cessione;
- 4) le condizioni e prescrizioni particolari, debitamente motivate, che si ritiene opportuno introdurre.

\*\*\*

### **TITOLO II - ASTA PUBBLICA**

#### **ART. 9: INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE.**

Il primo esperimento d'asta per l'alienazione di beni immobili si tiene, in ogni caso, con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo base indicato nell'avviso di cui al seguente articolo.

In caso di primo esperimento d'asta deserto si applicano le disposizioni del successivo art. 15.

E' fatta salva in ogni caso la possibilità di ricorrere, se ritenuto opportuno e conveniente, ad altri esperimenti d'asta.

#### **ART. 10: AVVISO DI ASTA PUBBLICA.**

In caso di alienazione tramite asta pubblica, con la deliberazione consiliare di cui al

precedente art. 5 o con provvedimento di Giunta nei casi di cui all'art. 2, secondo comma, viene approvato uno schema di avviso d'asta contenente tutte le informazioni ritenute utili ed, in particolare:

- 1) la identificazione e descrizione dei beni oggetto di vendita, con precisazione dei relativi dati catastali;
- 2) i diritti ed i pesi inerenti ai beni stessi;
- 3) il prezzo a base d'asta;
- 4) il termine e le modalità per la presentazione delle offerte;
- 5) le modalità di svolgimento dell'asta con indicazione della data, dell'ora e del luogo stabiliti per l'apertura dei plichi;
- 6) le modalità ed il termine di pagamento del prezzo e delle spese contrattuali;
- 7) le modalità ed il termine per la sottoscrizione del contratto di vendita;
- 8) le principali condizioni di vendita;
- 9) ogni altra indicazione ritenuta utile.

#### **ART. 11: PUBBLICITÀ.**

Copia dell'avviso d'asta viene consegnata a chiunque ne faccia richiesta. La pratica amministrativa relativa ai beni da alienare è consultabile da chiunque presso l'ufficio Gestione Amministrativa Patrimonio.

Un estratto dell'avviso d'asta viene affisso ai muri della città per almeno 15 giorni prima del termine di presentazione delle offerte e, per lo stesso periodo minimo, viene pubblicato all'albo pretorio del Comune di Belluno e dei Comuni limitrofi. Esso viene inoltre esposto negli uffici comunali aperti al pubblico.

Il relativo comunicato stampa viene pubblicato su almeno due giornali locali e diffuso tramite emittenti radio-televisive.

Il competente ufficio comunale organizza, per chi ne faccia richiesta, la visita ai beni oggetto di vendita.

E' facoltà dell'Amministrazione ricorrere a qualsiasi ulteriore forma di pubblicità ritenuta opportuna in relazione alle caratteristiche degli immobili da alienare.

## **ART. 12: MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

L'offerta, espressa in cifre ed in lettere, sottoscritta con firma leggibile e per esteso seguita dalle indicazioni del luogo e della data di nascita, del luogo di residenza e del codice fiscale dell'offerente, deve essere inserita in una busta chiusa che, a sua volta, deve essere inserita in una busta più grande insieme alla seguente documentazione da allegare:

a) ricevuta di versamento del deposito cauzionale effettuato in contanti presso il Tesoriere Comunale - Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza, Belluno ed Ancona, Filiale di Belluno per l'importo *del 5% del prezzo a base d'asta.*;

b) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui l'offerente dichiara:

- le sue complete generalità;
- se rappresenta un'azienda, dati identificativi dell'azienda stessa (denominazione o ragione sociale, sede, partita I.V.A e codice fiscale, iscrizione al Registro delle imprese, composizione degli organi, persone fisiche aventi la rappresentanza legale) e a quale titolo la rappresenti;
- di conoscere ed accettare senza riserva alcuna tutte le norme di cui al bando di gara, con particolare riguardo alle condizioni di pagamento;
- di aver preso conoscenza dei beni oggetto d'asta e di ogni altra condizione che possa aver influito sulla determinazione dell'offerta;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni o posizioni ostative di cui alle leggi vigenti in materia di lotta alla delinquenza mafiosa;
- per le società, di non essere state sottoposte, negli ultimi cinque anni, a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni limitative della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione a suo favore, a comunicare tempestivamente eventuali modifiche dei requisiti sopra elencati che dovessero verificarsi prima della stipulazione del contratto di compravendita;
- di autorizzare espressamente, in caso di aggiudicazione provvisoria a suo favore,

l'Amministrazione comunale a convertire il versamento provvisorio effettuato a titolo di deposito cauzionale, in versamento definitivo sul conto di cassa del Comune, dandone disposizione al proprio Tesoriere;

- che al momento di presentazione dell'offerta non hanno presentato offerta alla stessa gara altre imprese, ditte individuali, società di persone, società di capitali, nei cui confronti esistano rapporti di collegamento e controllo, determinati in base ai criteri di cui all'art. 2359 del Codice Civile.

Tale busta più grande, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, deve essere indirizzata "AL COMUNE DI BELLUNO, Piazza Duomo, 1 BELLUNO" e deve riportare la seguente scritta:

"Offerta asta pubblica del ... (indicare il giorno di apertura delle buste) per alienazione ... (indicare i beni oggetto di alienazione)".

Il recapito della busta, effettuato tramite il servizio postale di Stato in piego raccomandato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La busta può essere recapitata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Belluno che ne rilascerà ricevuta.

In ogni caso il plico deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Belluno entro le ore 12 del giorno indicato nel bando.

Sono ammesse offerte per procura, che deve essere per atto pubblico.

Quando un'offerta è presentata da più persone, esse si intendono solidalmente obbligate.

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.

#### **ART. 13: APERTURA DEI PlicHI E AGGIUDICAZIONE:**

Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando, il Dirigente che presiede l'asta, alla presenza di due testimoni e del segretario verbalizzante, incaricato dell'Ufficio Contratti, oltre che

dell'eventuale pubblico, procede, per ogni plico:

- a) ad un controllo della busta chiusa, verificando in particolare che sia pervenuta al Comune entro il termine indicato nel bando;
- b) alla sua apertura ed alla verifica della completezza e correttezza della documentazione allegata all'offerta;
- c) all'apertura della busta contenente l'offerta della quale dà lettura ad alta voce;
- d) all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente, che ha presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo espresso in denaro sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta.

L'asta è valida anche in presenza di una sola offerta, purché superiore o pari al prezzo a base d'asta.

In caso di migliori offerte uguali, se i concorrenti interessati sono presenti, essi vengono invitati a migliorare ulteriormente le rispettive offerte, indicando verbalmente i nuovi maggiori importi. Se nessuno intende migliorare l'offerta, ovvero manca anche uno solo dei concorrenti interessati, il presidente procede all'aggiudicazione provvisoria per estrazione a sorte.

L'aggiudicatario provvisorio, se non è presente all'apertura dei plichi, viene informato per telegramma, telefax o altra idonea strumentazione informatica a disposizione delle parti.

Nei casi in cui debba essere riconosciuto un diritto di prelazione, e il titolare del diritto sia persona diversa dall'aggiudicatario, l'aggiudicazione rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio di tale diritto, secondo le modalità ed i termini indicati nel bando d'asta.

L'aggiudicazione definitiva è inoltre subordinata all'approvazione, con determinazione del Dirigente-Presidente, del verbale di gara, previa verifica del possesso, da parte dell'aggiudicatario provvisorio, dei requisiti indicati nel bando.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto o di mancato possesso, da parte dell'aggiudicatario provvisorio, dei requisiti richiesti, il Presidente di gara procede all'aggiudicazione, con le stesse modalità, a favore della migliore fra le altre offerte presentate, e così di seguito.

In caso di verificata mancanza del possesso dei requisiti da parte dell'aggiudicatario provvisorio, il Comune trattiene la cauzione versata dallo stesso, salvo il diritto al



risarcimento dell'eventuale maggiore danno.

Dell'approvazione dell'aggiudicazione definitiva viene data notizia a tutti i concorrenti all'asta con comunicazione scritta, alla quale, per gli offerenti che non siano rimasti aggiudicatari, viene allegata la ricevuta di versamento della cauzione, debitamente sottoscritta per autorizzare lo svincolo della somma.

Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal segretario incaricato dell'Ufficio Contratti, sotto la direzione del Presidente.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

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.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

#### **ART. 14: PAGAMENTO E SOTTOSCRIZIONE DEL ROGITO DI VENDITA.**

*L'acquirente viene invitato con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno a presentarsi per la sottoscrizione del contratto di vendita nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nella comunicazione stessa e a provvedere, entro lo stesso termine;*

- 1. al versamento sul conto di tesoreria del Comune di Belluno del saldo del prezzo dovuto;*
- 2. in casi particolari, anche in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere previsto il pagamento dilazionato non oltre 24 mesi con applicazione del tasso legale vigente mediante vendita con riserva di proprietà o mediante di presentazione di Polizza fideiussoria bancaria o emessa da società assicuratrice di comprovata solidità e comunque di gradimento dell'Amministrazione, con un versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto. La Polizza fideiussoria, in caso di mancato pagamento, a seguito di semplice richiesta, dovrà essere immediatamente escutibile dall'Amministrazione;*

3. al versamento conto di tesoreria del Comune di Belluno, salvo conguaglio, delle spese contrattuali previste;

4. alla produzione della documentazione richiesta.

Se entro il giorno e l'ora fissati per la firma del rogito l'acquirente *non si presenta e/o non effettua i pagamenti e/o non presenta la polizza fideiussoria di cui al punto 2 del precedente comma*, l'Amministrazione Comunale lo diffida con raccomandata A.R. fissando un nuovo termine per la sottoscrizione stessa. Decorso infruttuosamente tale ultimo termine, il Comune ha facoltà di rifiutare la conclusione del contratto. In tale circostanza il Comune trattiene la cauzione versata e pone a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati dallo stesso nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

L'acquirente può chiedere, ed è facoltà del Comune accettare o meno, che la sottoscrizione del rogito sia posticipata rispetto a quella già fissata con lettera raccomandata.

In tale circostanza sulle somme non versate è dovuto dall'acquirente l'interesse di dilazione per il periodo del posticipo richiesto. Il tasso di interesse sarà quello determinato, per lo stesso periodo, dal Ministero delle Finanze, ai sensi dell'art. 61, sesto comma, del D.P.R. 28/1/1988, n. 43.

\*\*\*

### **TITOLO III - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA E GARA UFFICIOSA AD OFFERTA PLURIMA**

#### **ART. 15: CONDIZIONI.**

*Si può ricorrere alla trattativa privata diretta quando l'asta pubblica è andata deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento. In tale circostanza è ammessa la trattativa anche per importi inferiori non oltre il 10% rispetto al prezzo base d'asta.*

*E' facoltà dell'amministrazione ricorrere alla gara ufficiosa tramite trattativa privata a offerta plurima per immobili di valore stimato superiore a € 60.000,00 al netto d'oneri e inferiore o uguale a € 100.000,00 al netto d'oneri.*

*L'Amministrazione può altresì procedere alla vendita, a trattativa privata anche con un solo soggetto nei seguenti casi:*

- 1) qualora il valore stimato dell'immobile è uguale o inferiore a € 60.000,00 al netto d'oneri;*
- 2) in caso di immobili di bassa redditività o di gestione degli stessi particolarmente onerosa;*
- 3) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;*
- 4) alienazione di fondi interclusi o mappali non omogenei per destinazione;*
- 5) alienazione di immobili per i quali sia dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte;*
- 6) quando sia espressamente stabilito dalla legge;*

*E' ammesso il ricorso alla trattativa diretta quando sia ritenuto opportuno e conveniente dal Comune, in corso di procedimento giudiziario vertente sul bene, a mezzo di transazione giudiziaria o extragiudiziaria.*

#### **ART. 16: PUBBLICITÀ'.**

In caso di alienazione a trattativa privata ai sensi del precedente art. 6, e salvi i casi di motivato ricorso alla trattativa diretta, con la deliberazione consiliare di cui al precedente art. 5 o con provvedimento di Giunta nei casi di cui all'art. 2, secondo comma, viene approvato uno schema di avviso di trattativa, contenente tutte le informazioni ritenute utili.

*Tale avviso viene reso pubblico con affissione all'albo pretorio e sul sito internet del Comune per almeno 10 giorni consecutivi che precedono la data per la presentazione delle offerte.*

*E' facoltà dell'Amministrazione comunale ricorrere ad altre forme di pubblicità nel rispetto del principio di convenienza economica. Copia dell'avviso viene consegnata a chiunque ne faccia richiesta*

#### **ART. 17: OFFERTE.**

Dall'offerta, sottoscritta per esteso, devono risultare chiaramente:

- a) il prezzo offerto;
- b) i beni a cui l'offerta si riferisce;

- c) i dati identificativi dell'offerente;
- d) l'assenza, per l'offerente, di limitazioni di qualsiasi tipo della sua capacità di contrarre con la pubblica amministrazione con l'impegno di comunicare tempestivamente eventuali variazioni di tale stato;
- e) la espressa accettazione, da parte dell'offerente, delle condizioni di vendita indicate nell'avviso o comunque di regola praticate dal Comune.

Nel caso in cui l'avviso di trattativa preveda il versamento di un deposito cauzionale, all'offerta deve essere allegata la relativa ricevuta.

L'offerta e gli eventuali allegati devono essere chiusi in una busta da indirizzare "AL COMUNE DI BELLUNO, Piazza Duomo, 1 - BELLUNO". Tale busta deve inoltre riportare la seguente scritta: "Offerta per gara del ... (indicare il giorno di apertura delle buste) per alienazione ... (indicare i beni oggetto di alienazione)".

Il recapito della busta, effettuato tramite il servizio postale di Stato in piego raccomandato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La busta può essere recapitata a mano all'Ufficio Protocollo *e ai competenti servizi del Comune di Belluno*, del Comune di Belluno che ne rilascerà ricevuta.

In ogni caso il plico deve pervenire *all'ufficio e ai servizi predetti* entro le ore 12 del giorno indicato nel bando.

#### **ART. 18: APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE.**

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del precedente articolo 13, con le seguenti diverse modalità:

- a) *l'apertura delle buste viene effettuata dal dirigente competente, e verbalizzata da persona all'uopo designata*
- b) in caso di migliori offerte uguali il dirigente procede all'aggiudicazione per estrazione a sorte.

#### **ART. 19: PAGAMENTO E SOTTOSCRIZIONE DEL ROGITO DI VENDITA.**

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del precedente articolo 14.

\*\*\*

#### **TITOLO IV- SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**

##### **ART. 20: SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE.**

In caso di mancata individuazione del contraente nei modi previsti dai precedenti titoli, è facoltà dell'Amministrazione, qualora le caratteristiche dell'immobile da alienare ne evidenzino l'utilità, ricorrere al servizio di intermediazione immobiliare, per mezzo di apposita agenzia, ai sensi dell'art. 1754 del Codice Civile.

L'intermediario verrà individuato a trattativa privata, preceduta da avviso pubblico informale, nel quale sono indicate le prestazioni richieste al fine di garantire il servizio più conveniente per l'Amministrazione comunale.