



COMUNE DI ADRIA

Provincia di Rovigo

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETA' COMUNALE

(art. 12, comma 2, L. 15.5.1997, n. 127)

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE



CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'articolo 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplina gli atti dispositivi del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Adria, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni nonché al Regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, così come previsto dall'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127.

Art. 2.

Ambito di applicazione

1. Ai fini del presente regolamento per beni immobili si intendono quelli facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Adria. Per patrimonio disponibile i beni non destinati all'assolvimento di una pubblica funzione o di un pubblico servizio e, pertanto, soggetti alla disciplina del diritto privato.
2. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

CAPO II ORGANIZZAZIONE DELLE PROCEDURE

Art. 3.

Individuazione dei beni

1. Con apposito atto il Consiglio Comunale approva il Programma delle Alienazioni Immobiliari Comunali nel quale sono elencati i beni che si prevede di alienare con l'indicazione del valore di massima, delle principali caratteristiche.
2. Il programma, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, lettera l) del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267, può essere modificato o integrato.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio comunale può in ogni momento disporre l'alienazione di immobili ancorché non compresi nel programma delle alienazioni immobiliari.

Art. 4.

Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni, ivi compresi i diritti che a norma del codice civile sono considerati tali, appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile del Comune.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.
3. In ogni caso, l'atto che approva il programma di alienazione o disponga l'alienazione del bene costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica. Nel caso si tratti di sdemanializzazione il provvedimento sarà pubblicato con le modalità previste dall'art. 829 del codice civile.

Art. 5.

Valore dei beni

1. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante da apposita perizia di stima redatta, secondo le tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, da parte di una Commissione tecnica nominata dall'Amministrazione comunale o, qualora ritenuto opportuno, avvalendosi della consulenza esterna.
2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese tecniche sostenute o da sostenere per frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima e pubblicità.

3. In sede di adozione del provvedimento che individua i beni da alienare questi ultimi possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura del Personale tecnico del Comune, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del comma 1.

Art. 6.
Pubblicità

1. Al fine di ottenere la più vasta partecipazione alla procedura di vendita il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
2. Di norma l'avviso è pubblicato almeno 30 giorni prima della data fissata per l'asta all'albo Pretorio del Comune di Adria e di quello di ubicazione del bene qualora sia ubicato in altro Comune e comunicato per la relativa affissione, per estratto, all'albo dei Comuni limitrofi. Quando l'interesse dell'ente lo richieda, è facoltà di ridurre il termine della pubblicazione da trenta fino a quindici giorni. Le ragioni dell'urgenza debbono essere indicate nell'atto di indizione della gara.
3. Quando il prezzo di base d'asta del bene sia almeno pari a Euro 150.000,00 gli avvisi devono inoltre inserirsi, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.
4. Qualora la particolare natura o il valore del bene lo consigliano, è disposta la pubblicazione dell'avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale e/o nazionale, ovvero adottate altre idonee forme di pubblicità.

CAPO III
PROCEDURE DI VENDITA

Art. 7.
Scelta del contraente

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità, secondo quanto indicato all'articolo 6., nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché della concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.
2. La vendita dei beni e la cessione di diritti reali immobiliari si effettua, in connessione al grado di appetibilità del bene, con le procedure di cui agli articoli seguenti mediante:

- a. asta pubblica o pubblico incanto;
 - b. licitazione privata;
 - c. trattativa privata diretta.
3. Si intende per:
- a. asta pubblica o pubblico incanto, la procedura aperta in cui ogni soggetto interessato può presentare un'offerta;
 - b. licitazione privata, la procedura ristretta alla quale partecipano soltanto i soggetti invitati dal Comune a seguito pubblicazione di avviso di gara;
 - c. trattativa privata, la procedura negoziata in cui il Comune consulta i soggetti ritenuti idonei e negozia con uno o più di essi i termini del contratto.

Art. 8.

Criteri di Aggiudicazione

- 1. Nel pubblico incanto e nella licitazione privata la gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete.
 - 2. I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:
 - a. massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di stima ed indicato nel bando o nella lettera invito;
 - b. proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi diversi indicati nel bando o nella lettera invito.
- Quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi dell'articolo 5, comma 2.
- 3. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto verbale.
 - 4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, la gara è dichiarata infruttuosa.

Art. 9.

Elementi dell'avviso o del bando di gara

- 1. L'asta pubblica o la licitazione privata viene indetta con determinazione Dirigenziale con la quale si approva il bando, in caso di pubblico incanto, o l'avviso, nella licitazione privata, per l'alienazione del bene.
- 2. L'avviso o il bando di gara deve indicare:
 - a. descrizione, consistenza e individuazione catastale del bene da alienare;
 - b. modalità con le quali sarà effettuata l'asta e il modo di presentazione delle offerte o le richieste di partecipazione;
 - c. prezzo estimativo a base di gara e termini per il pagamento;

- d. luogo, giorno e ora in cui deve svolgersi la gara. Nel caso di Licitazione privata questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
- e. ufficio presso il quale sono visionabili gli atti relativi all'immobile;
- f. ammontare e modalità di versamento del deposito da farsi alla tesoreria comunale a garanzia dell'offerta nonché le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, nessuna esclusa ed eccettuata;
- g. documenti comprovanti l'idoneità o le altre condizioni prescritte per essere ammessi alla gara o a presentare richiesta di partecipazione;
- h. cause di esclusione dalla gara;
- i. indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Nel caso di Licitazione privata questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
- l. che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché valida e superiore al prezzo base d'asta;
- m. altri elementi e condizioni ritenuti opportuni.

Art. 10.

Trattativa privata

1. E' ammessa la trattativa privata qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto e/o il modesto valore di stima del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'ente il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La vendita a trattativa privata, che si svolge dopo che sia stato interpellato un congruo numero di ditte ritenute idonee, si sviluppa in due fasi distinte:
 - a. la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte, che dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato, da parte dei soggetti interessati;
 - b. una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.
3. E' in ogni caso consentito procedere a trattativa privata diretta prescindendo dalla procedura indicata nel 2. comma del presente articolo nelle seguenti ipotesi:
 - a. qualora il valore di stima dell'immobile non superi euro 50.000,00;
 - b. allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di licitazione privata;
 - c. in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici e fondazioni senza fini di lucro. Il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'ente pubblico 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 (dieci) anni;

- d. alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione o la gestione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse nonché per interventi di trasformazione urbana;
- e. quando per le caratteristiche del bene, ad esempio reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti, immobili oggetto di condono e casi simili, è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità d'offerte.

Art. 11.
Permuta

- 1. L'amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a enti o privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.
- 2. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
- 3. Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima.

Art. 12.
Prezzo di vendita

- 1. L'acquirente deve pagare il prezzo di acquisto, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata diretta aumentato delle spese previste, non oltre il momento della stipulazione del contratto.
- 2. Eventuali dilazioni di pagamento del prezzo di vendita potranno essere riservate a soggetti pubblici in sede di bando. In tal caso, a garanzia delle somme dovute, la parte acquirente è tenuta a prestare fidejussione bancaria di prima richiesta per la somma soggetta a dilazione.

Art. 13.
Stipulazione del contratto

- 1. La vendita è definitivamente conclusa entro due mesi dalla data di comunicazione all'aggiudicatario dell'aggiudicazione della gara con la stipulazione di apposito contratto di compravendita, con le forme e le modalità previste dalle norme in materia.
- 2. Qualora l'atto di compravendita non sia stipulato in forma pubblica amministrativa – a rogito del Segretario del Comune – la scelta del Notaio spetta all'acquirente che incaricherà idoneo professionista dandone informazione al Comune.

3. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto o l'anticipo nell'ipotesi prevista all'art. 12, comma 2.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nel termine stabilito per cause non imputabili alla volontà del soggetto può essere concessa una proroga per non più di tre mesi.
5. Il mancato rogito entro i termini dell'atto con cui si dispone l'alienazione comporterà la revoca del provvedimento di aggiudicazione e sarà trattenuta dall'amministrazione la cauzione versata in sede di partecipazione alla gara, a titolo di risarcimento danni.

Art. 14.
Clausola d'interruzione

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

CAPO IV
NORME FINALI

Art. 15.
Abrogazione di norme

1. A decorrere dall'entrata in vigore del regolamento è abrogata ogni precedente disposizione regolamentare in materia di alienazioni immobiliari presso il Comune in contrasto con la nuova disciplina recata dal presente regolamento.
2. Restano salve le disposizioni previste dalla deliberazione consiliare n. 258 del 3 ottobre 1988 e successive modificazioni.

Art. 16.
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 61, comma 3, dello statuto, entra in vigore il giorno successivo all'esecutività del provvedimento di adozione.

INDICE



CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1. Oggetto del regolamento
- Art. 2. Ambito di applicazione

CAPO II ORGANIZZAZIONE DELLE PROCEDURE

- Art. 3. Individuazione dei beni
- Art. 4. Provenienza dei beni
- Art. 5. Valore dei beni
- Art. 6. Pubblicità

CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 7. Scelta del contraente
- Art. 8. Criteri di aggiudicazione
- Art. 9. Elementi dell'avviso o del bando di Gara
- Art. 10. Trattativa privata
- Art. 11. Permuta
- Art. 12. Prezzo di vendita
- Art. 13. Stipulazione del contratto
- Art. 14. Clausola d'interruzione

CAPO IV NORME FINALI

- Art. 15. Abrogazione di norme
- Art. 16. Entrata in vigore