

COMUNE DI LIVINALLONGO DEL COL DI LANA



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 39
DEL 04.08.2010.**

ENTRA IN VIGORE DAL 19.09.2010.

ART. 1 – Finalità ed oggetto

Il presente regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo" nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare, ed in attuazione all'art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali" del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133.

Il Comune di Livinallongo del Col di Lana provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART. 2 – Beni alienabili

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e la motivazione che ne determinava la indisponibilità;
- c) I beni e i terreni gravati da vincolo d'Uso Civico, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento regionale di autorizzazione alla vendita;
- d) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- e) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e d) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 conterrà esplicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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.

Per i beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927 e alla L.R. 22 luglio 1994 nr. 31, individuati nel piano di accertamento approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 3725 del 06.12.2005, debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia.

Per l'avvio della procedura di alienazione dei terreni d'uso civico di cui all'art. 8 della LR 22/7/1994 nr. 31, è obbligatoria l'acquisizione del parere favorevole della Frazione / Comitato Frazionale.

Le alienazioni dei beni patrimoniali disponibili o la sottrazione alla destinazione pubblica dei beni patrimoniali indisponibili o la sdemanializzazione dei beni demaniali, qualora si tratti di immobili originariamente di proprietà vicinale, sono preceduti dal parere obbligatorio della Frazione / Comitato Frazionale in cui l'immobile è posto

Restano salvi i vincoli relativi all'alienazione di beni immobili d'interesse storico, artistico e culturale, dettati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo parziale o totale dello Stato o della Regione è subordinata all'esperimento delle procedure liberatorie del vincolo cui i beni sono sottoposti, oppure al rilascio di autorizzazione da parte dell'organo che ha posto il vincolo.

ART. 3 – Piano delle alienazioni

L'alienazione dei beni immobili è soggetta a programmazione ed è formalizzata con specifico atto di Consiglio Comunale.

Il Piano delle alienazioni di beni immobili, che può essere approvato anche contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. I del D.Lgs. 267/2000.

La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il Piano delle alienazioni e le eventuali successive modifiche ed integrazioni del medesimo.

Le entrate derivanti dalle alienazioni verranno previste nei competenti bilanci di previsione solo ad avvenuta aggiudicazione dell'asta, o ad avvenuta sottoscrizione di proposta irrevocabile di acquisto e dovranno essere utilizzate per opere o interventi pubblici d'interesse della Collettività.

Il Piano delle alienazioni immobiliari dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può stabilire, in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel Piano delle alienazioni.

ART. 4 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale nel Piano delle alienazioni ovvero con proprio provvedimento, adottato ai sensi del 6° comma dell'art. 3 del presente Regolamento, ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente, sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni non ubicati nel territorio del Comune di Livinallongo del Col di Lana;
- beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero all'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Ente.

Per le domande di acquisto di beni per i quali l'Amministrazione Comunale non ha previsto e non intende procedere all'alienazione, la comunicazione dell'esito negativo è comunicata dal Sindaco, senza necessità di deliberazioni della Giunta o del Consiglio Comunale.

ART. 5 – Programma di vendita

I beni immobili da alienare sono individuati mediante l'approvazione del Piano delle alienazioni o dal Consiglio Comunale di volta in volta, tenuto conto dei correnti valori di mercato del bene da mettere in vendita che saranno fissati con i seguenti criteri:

Destinazione Urbanistica	Caratteristiche	Criterio di calcolo del valore
Aree edificabili da Strumento Urbanistico	Effettivamente sfruttabili sotto il profilo edificatorio	Valori ICI fissati ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 incrementato del 100% per la zona 1, del 50 % per parte della zona 2 relativa alle frazioni di Varda (escluso Passo Campolongo), Soraruaz, Liviné-Brenta e Pieve-Sorarù e del 30% per la restante parte della zona 2
	Non sfruttabili sotto il profilo edificatorio	Valori ICI fissati ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 incrementato del 50% per la zona 1 e del 25 % per parte della zona 2 relativa alle frazioni di Varda (escluso Passo Campolongo), Soraruaz, Liviné-Brenta e Pieve-Sorarù. Nessun incremento per la restante parte della zona 2.
Aree agricole da Strumento Urbanistico	Per tutti i tipi di coltura e qualsiasi ubicazione	Valori Agricoli Medi fissati dalla Provincia di Belluno moltiplicati per 15

L'Amministrazione Comunale potrà liberamente fissare valori base più alti rispetto a quelli calcolati con i suddetti criteri, anche per singolo caso.

E' ammessa deroga ai suddetti valori di mercato per le regolarizzazioni mediante alienazione delle aree occupate con il rifabbrico avvenuto tra la fine della prima guerra mondiale ed il 1929, limitatamente ai sedimi interessati dagli edifici. In tali casi, dimostrati dalla ditta acquirente, il Consiglio Comunale potrà applicare valori simbolici essendo riconoscibile una forte giustificazione sociale nell'operato degli abitanti di Livinallongo sopravvissuti alla Grande Guerra, nel periodo immediatamente successivo all'evento bellico che causò la totale distruzione dei villaggi.

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato, se non diversamente disposto, delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- i dati catastali e tavolari, iscrizioni, annotazioni, aggravii e pendenze;
- il valore a base d'asta e/o il valore di mercato;
- analisi storica (verifica di eventuali vincoli, aggravii non iscritti tavolarmente quali: uso civico, vincolo di destinazione.).

ART. 6 – Modalità di alienazione degli immobili

Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nella deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare.

Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune, che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione e relativi all'immobile oggetto di vendita.

ART. 7 – Prezzo di vendita

Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato con le modalità riportate al precedente art. 5 oppure mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi medesime caratteristiche, sulla base di metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. Per le aree agricole o non edificabili sarà tenuto conto dell'effettivo interesse in funzione dell'ubicazione, indipendentemente dalla destinazione indicata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

In tutti i casi, in via principale, il prezzo verrà calcolato con le modalità riportate al precedente art.5. La Giunta Comunale può richiedere, in casi particolari e con provvedimento motivato, l'esecuzione della perizia all'Ufficio Tecnico Comunale o all'Agenzia del Territorio, mediante convenzione, o a professionisti esterni che operano nel settore tecnico/immobiliare. I liberi professionisti incaricati devono presentare una stima giurata; inoltre non devono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

Il Responsabile del Servizio, d'ufficio o su richiesta della Giunta Comunale, può richiedere, ravvisandone i presupposti e con atto motivato, un parere di congruità all'Agenzia del Territorio, mediante convenzione.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

Per le procedure di asta pubblica e gara informale, il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore calcolato con le modalità riportate al precedente art. 5 maggiorato, di norma, del 2%, con un minimo di € 2.000 e un massimo di € 10.000, per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente. L'imputazione di eventuali spese relative a piani di frazionamento, piani condominiali, accatastamenti, ecc., sarà definita dall'Amministrazione Comunale, di volta in volta, in relazione alle specifiche caratteristiche della singola procedura concorsuale da esperire.

Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi ad unico estimatore.

Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima e comunque con medesimi criteri metodologici.

Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni di mercato.

Dopo il secondo anno deve essere redatta una nuova stima. Va eseguita comunque una nuova stima quando sopraggiungano fatti, variazioni urbanistiche, incompatibilità edilizie, o comunque elementi idonei a mutare sostanzialmente il valore di stima già determinato.

L'importo risultante dalla perizia estimativa è da ritenersi imposte e tasse escluse.

Nel caso in cui risulti un valore inferiore a € 500,00, si applicherà l'importo minimo di € 500,00.

ART. 8 – Procedure di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (artt. 9, 10, 11, 12, 13, 14);
- b) gara informale (art. 15);
- c) trattativa privata diretta (artt. 16);
- d) permuta (art. 17).

ART. 9 – Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, di norma, mediante Asta Pubblica, secondo le seguenti procedure, di cui all'articolo 73 del R.D. 25.05.1924 n. 827:

- per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
- col metodo di estinzione di candela vergine;

La procedura d'asta da seguire, tra quelle previste nel presente regolamento, viene individuata, di volta in volta, dal Responsabile del Servizio Tecnico, in ragione della convenienza per l'Ente.

Il bando potrà prevedere la non aggiudicazione nella prima seduta di gara e la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

L'indizione dell'asta pubblica è resa nota mediante pubblico avviso, nel quale sono in particolare indicati:

- a) i beni da vendere, la loro situazione, la provenienza e le servitù passive di cui eventualmente sono gravati;
- b) i prezzi a base d'asta sul quale si aprono gli incanti ed i termini di pagamento;
- c) i diritti ed i pesi inerenti agli immobili;
- d) l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo, in cui si procede agli incanti;
- e) l'ufficio presso cui sono ottenibili i documenti;
- f) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria, presso cui devono effettuarsi i depositi;
- g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se siano previsti esperimenti di miglioramento;
- h) le principali condizioni di vendita, di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- i) il modo in cui si procede agli incanti;

- j) l'indicazione, che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno pari al prezzo a base d'asta;

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.

ART. 10 – Asta pubblica – Offerte

Nel caso di procedura per offerte segrete, 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 la tesoreria comunale per l'importo del 10% (o diverso importo indicato in bando) 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 della Tesoreria Comunale;
 - di approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le seguenti condizioni:
 - 1) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Livinallongo del Col di Lana, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - 2) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/ senza possibilità di rilanciare;
 - 3) 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 Livinallongo del Col di Lana, della riservata facoltà del rifiuto motivato ed insindacabile ad approvare la vendita;
 - 4) 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; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente, che volesse rinunciare all'aggiudicazione, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita;

- 5) le spese per eventuali frazionamenti, notarili, fiscali, tavolari ed altre relative alla compravendita rimangono a carico della parte acquirente.

Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e quello in cifre, si considera valida l'indicazione più conveniente per il Comune di Livinallongo del Col di Lana.

La busta più grande, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, deve essere indirizzata al "Comune di Livinallongo del Col di Lana, Servizio Tecnico" 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 in piego raccomandato, rimane ad esclusivo rischio del mittente. La busta può essere recapitata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Livinallongo del Col di Lana, che ne rilascerà ricevuta. In ogni caso il plico deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Livinallongo del Col di Lana entro le ore 12 del giorno indicato nel bando.

ART. 11 - Commissione di Gara e procedura

La Commissione di gara è costituita da tre membri, come segue:

- a) Responsabile di Servizio Tecnico del Comune, o suo delegato, presidente;
- b) dipendente almeno di categoria C del Servizio Ragioneria, componente;
- c) dipendente comunale almeno di categoria C, che svolgerà anche le funzioni di segretario;

In caso di procedura per offerte segrete, nel giorno, ora e luogo indicati nel bando, la commissione di gara 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 si dà lettura ad alta voce;
- d) all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui importo sia superiore od almeno pari a quello a base d'asta.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto, dopo l'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara informale.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n. 827 anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

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. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene si potrà procedere mediante estrazione a sorte.

Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito processo verbale, dal quale deve risultare:

- a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno, in cui si effettua la gara;
- b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
- c) la descrizione dei beni ed il valore a base d'asta;
- d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f) l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- g) l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile, fatta al migliore offerente, con la indicazione del prezzo.

Il verbale di gara e l'aggiudicazione provvisoria sono approvati con determina del Responsabile del Servizio entro 30 giorni dall'espletamento della gara, ovvero entro 30 giorni dalla conclusione della procedura competitiva.

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.

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, la commissione 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.

L'aggiudicazione definitiva è approvata con determina del Responsabile del Servizio Tecnico e comunicata a tutti i partecipanti alla gara, di norma, entro 45 giorni dalla aggiudicazione provvisoria.

ART. 12 – Esperimenti di miglioramento

Qualora previsto dal bando, si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara, oppure col metodo di estinzione di candela vergine.

Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta, di regola e salvo diversa specifica disposizione del bando, da

tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta di gara.

Nella seconda seduta di gara gli invitati a partecipare dovranno effettuare rilanci sul miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara; se nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti di colui che, nel corso della prima seduta, ha presentato la migliore offerta;

ART. 13 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 14 – Garanzie e Cauzione

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 e di diritti reali parziali a favore di terzi, risultanti dai registri tavolari.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

Il concorrente per partecipare alla gara è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione è di norma stabilita nel 10% del valore a base d'asta di ogni lotto e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto di vendita. La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione nei termini fissati dall'Amministrazione.

ART. 15 – Gara informale

Si procede a gara informale per l'alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 40.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di

ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene, mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per un periodo di 15 giorni consecutivi, cui potranno partecipare esclusivamente i soggetti identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello determinato ai sensi del precedente art. 7, posto a base delle offerte da presentare.

ART. 16 – Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta, per i beni elencati all'art. 2, nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili od istituzione di diritti reali a favore di Enti pubblici, Enti pubblici economici ed ONLUS, purché iscritte nell'apposito Albo Regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- b) alienazione terreni edificabili a favore della Cooperative Edilizie locali per la realizzazione di alloggi "prima casa" destinati a residenti nel Comune di Livinallongo e/o per la realizzazione di attività commerciali destinate a residenti nel Comune di Livinallongo, qualora siano indicati preventivamente i criteri di assegnazione. Per la determinazione del valore di stima dei terreni sarà tenuto conto della valenza socio-economica rivestita dalla Cooperativa Edilizia.
- c) alienazione di beni immobili od istituzione di diritti reali a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- d) alienazione di beni immobili od istituzione di diritti reali finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- e) fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, caratteristiche altimetriche, planimetriche e morfologiche, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati (si considerano, a titolo di esempio, i seguenti casi: unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria; alienazione di quote di proprietà a favore dei comproprietari);
- f) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 13.
- g) qualora le alienazioni abbiano ad oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore ad €5.165,00: in tal caso il contratto può essere concluso mediante trattativa privata nel rispetto del disposto dell'art. 57 R.D. 17.06.1909 n. 454.
- h) alienazione a seguito di accordo transattivo a definizione di vertenza giudiziaria, qualora il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- i)

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7.

I soggetti interessati all'acquisto o permuta di beni immobili comunali, di cui all'art. 2, possono presentare una proposta di acquisto al Servizio Tecnico, il quale comunica l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. 241/1990, verifica la sussistenza delle condizioni per la vendita, acquisisce il parere vincolante della Giunta Comunale, determina la procedura di vendita ai sensi del precedente articolo 8 e predispone la perizia di stima. Nel caso in cui sussistano i presupposti per la vendita a trattativa privata diretta, il richiedente dovrà sottoscrivere un atto d'obbligo, redatto secondo il modello allegato, da richiamarsi nella deliberazione consiliare che dispone la vendita.

Gli Enti, le associazioni, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti a), b) e c), in sede di acquisto, devono assumere l'impegno con espressa previsione contrattuale a destinare il bene alle finalità istituzionali ed a non alienare il bene acquistato per un periodo di quindici anni dalla stipulazione del contratto, fatta eccezione per casi particolari debitamente motivati.

ART. 17 – Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta; deve essere approvata anch'essa con deliberazione consiliare in cui 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 ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento.

ART.18 – Alienazione di beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927

I beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927, di qualsiasi valore, sono alienabili previa gara informale con la procedura di cui al precedente articolo 15 riservata ai soli residenti da almeno 10 anni, rispetto alla data di indizione della gara, nella Frazione interessata ed in subordine in Comune di Livinallongo del Col di Lana.

L'Amministrazione Comunale potrà, previo parere favorevole della Frazione interessata, alienare beni soggetti ad uso civico anche a persone non residenti in Comune di Livinallongo del Col di Lana nei soli casi ritenuti opportuni dalla stessa Amministrazione Comunale.

ART. 19 – 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 Codice degli appalti approvato con D. Lgs. n. 163/2006.

ART. 20 – Stipulazione del contratto di vendita o permuta.

L'atto notarile sarà redatto, di norma, entro 6 mesi dalla data della comunicazione di aggiudicazione. Qualora per difficoltà di ordine tecnico non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 6 mesi, si potrà procedere alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà un acconto del 50 % del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Al di fuori della fattispecie di cui al precedente comma, la stipula di un preliminare di vendita in luogo del contratto di compravendita sarà ammessa solo dietro motivato provvedimento del Responsabile del Servizio.

Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

Il notaio rogante è scelto dalla parte acquirente che dovrà comunicarne all'ente competente, non oltre il trentesimo giorno antecedente la data concordata per la stipula, il nominativo, l'indirizzo dello studio, il numero telefonico e di fax del professionista prescelto. Il notaio rogante non potrà distare più di 80 km dalla sede comunale.

L'Amministrazione Comunale potrà avvalersi del proprio Segretario Generale, autorizzato a ricevere i contratti del Comune in forma pubblica-amministrativa.

In ogni caso, tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di registrazione, trascrizione, voltura e consequenziali all'atto restano a totale ed esclusivo carico della parte acquirente

Art. 21 – Diritto di prelazione.

Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, il Comune di Livinallongo del Col di Lana riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.

E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione o concessione e aventi regolare contratto.

Il Comune di Livinallongo del Col di Lana comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

Art. 22 - Divieto speciale di comprare

Si rimanda all'art. 1471 del Codice Civile ed in particolare alle disposizioni che vietano agli amministratori e pubblici ufficiali.

ART. 23 – Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio, sul sito WEB del Comune di Livinallongo del Col di Lana;

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 24.

ART. 24 – Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio. In particolare, il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara informale, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 25 – Norma finale

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge 127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico ed alla normativa vigente di settore.

ALLEGATO: SCHEMA DI PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.
(Il Responsabile del Procedimento può adattare il presente schema alle specificità della singola alienazione).

Il sottoscritto.....(cognome e nome), nato a (luogo di nascita), il.....(data di nascita), Codice Fiscale:..... e residente in(Comune e Provincia di residenza), Via..... (indirizzo), per l'acquisto dell'immobile....., di cui all'avviso d'asta del.....

DICHIARA

A- 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, tavolare, edilizia, urbanistica;

B- di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Livinallongo del Col di Lana da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

C- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

D- di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta del....., assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;

E- di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i propri dati personali, ai sensi della D.Lgs n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni”;

F- di approvare, ai sensi **dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:**

f1*l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Livinallongo del Col di Lana, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

f2*l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente;

f3*l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Livinallongo del Col di Lana della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

f4*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 o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;

f5*tutte le spese conseguenti, nonché per la stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente;

G- di offrire per l'acquisto dello stesso la somma di EURO.....(indicare l'importo in cifre e in lettere);

Data: **Firma (cognome e nome)**

Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati sopra indicati devono essere riferiti al Legale rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, la ragione o denominazione sociale, ed il codice Fiscale o la Partita Iva. Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante, indicando l'eventuale quota di partecipazione e per le persone giuridiche quanto sopra detto. La proposta deve poi essere firmata da ogni partecipante.

INDICE

Art. 1 – Finalità ed oggetto.....	Pag. 1
Art. 2 – Beni alienabili	Pag. 1
Art. 3 – Piano delle alienazioni	Pag. 2
Art. 4 – Criteri per l’individuazione dei beni da alienare	Pag. 2
Art. 5 – Programma di vendita	Pag. 2
Art. 6 – Modalità di alienazione degli immobili	Pag. 4
Art. 7 – Prezzo di vendita	Pag. 4
Art. 8 – Procedure di vendita	Pag. 5
Art. 9 – Asta Pubblica	Pag. 5
Art. 10 – Asta pubblica – Offerte	Pag. 6
Art. 11 – Commissione di Gara e procedura	Pag. 7
Art. 12 – Esperimenti di miglioramento	Pag. 8
Art. 13 – Aste deserte	Pag. 9
Art. 14 – Garanzie e Cauzione	Pag. 9
Art. 15 – Gara informale	Pag. 9
Art. 16 – Trattativa privata	Pag. 10
Art. 17 – Permuta	Pag. 11
Art. 18 – Alienazione di beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927.....	Pag. 11
Art. 19 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all’esecuzione di lavori pubblici.....	Pag. 11
Art. 20 – Stipulazione del contratto di vendita o permuta	Pag. 11
Art. 21 – Diritto di prelazione	Pag. 12
Art. 22 – Divieto speciale di comprare	Pag. 12
Art. 23 – Pubblicità	Pag. 12
Art. 24 – Determinazioni di vendita	Pag. 12
Art. 25 – Norma finale	Pag. 13
Allegato: Schema di proposta irrevocabile di acquisto	Pag. 14