



COMUNE DI PEZZAZE
Provincia di Brescia

----- * -----

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ COMUNALE**

allegato a Deliberazione di G. C. n. _____ del _____

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Titolo I

Art. 1 Ambito di applicazione

Le norme del presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell'art.12 della Legge 127/1997, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà del Comune di Pezzaze, in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni o integrazioni, al Regio Decreto 17.06.1909 n. 454, al Regio Decreto 18.11.1923 n.2440 e al Regio Decreto 23.5.1924 n. 827.

Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali.

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Art. 2 Beni alienabili

Sono alienabili:

- i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Alle vendite dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt. 55 e ss. del D.Lgs.22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art. 3 Competenze

La procedura di alienazione è preceduta da una delibera consiliare di autorizzazione all'alienazione ai sensi di quanto disposto dall'art.42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs.267/2000, la quale comporta automaticamente la cessazione dell'eventuale destinazione a uso pubblico.

Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile dell'ufficio Tecnico.

Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

Art. 4 Piano delle alienazioni

Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare mediante redazione del "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliare" allegato al bilancio di previsione approvato con la delibera del Consiglio Comunale.

In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a se stante ai sensi del predetto art.42, comma 2, lettera l).

Art. 5 Identificazione e valutazione del bene.

Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile dell'ufficio Tecnico può conferire, qualora fosse necessario, apposito incarico a professionisti esterni all'Ente ovvero a Società specializzate in materia.

La perizia di stima contiene:

- a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
 - dello stato di conservazione;
 - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
 - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
 - della destinazione urbanistica;
 - laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);
- b) il valore attribuito all'immobile oltre IVA se dovuta.

Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

Titolo II

Art. 6 Cessazione della destinazione pubblica del bene.

La sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e l'inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.

Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati:

- i primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite il Piano del Governo del Territorio approvato, nella parte in cui tale strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.
- i secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Le strade perdono la destinazione pubblica dal momento in cui non sono più destinate al transito pubblico, secondo le procedure di cui al successivo art. 8.

Art. 7 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico.

Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 6, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare richiesta all'Ufficio Tecnico corredata di:

- documentazione fotografica della zona interessata,
- estratto di mappa catastale.

L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal Piano del Governo del Territorio vigente.

Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

Art. 8 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade.

Il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica del demanio stradale potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

- che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica;
- che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati.

In particolare l'Ente dovrà garantire il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo, secondo quanto previsto dall'art. 11.

Titolo III

Art. 9 Procedure di vendita

Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:

- asta pubblica;
- licitazione privata;
- trattativa privata o diretta.

La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile dell'ufficio Tecnico, acquisiti gli indirizzi della Giunta, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti, tenendo conto che:

- nel caso di vendita di strade o porzioni di esse, i proprietari frontisti hanno un diritto di prelazione rispetto ai terzi acquirenti, secondo quanto illustrato all'art. 8;
- nel caso di vendita di terreni e fabbricati, l'Amministrazione comunale, oltre ai diritti di prelazione stabiliti per legge, può indicare alcuni interessi come meritevoli di tutela rispetto ad altri, costituendo quindi ulteriori diritti di preferenza nei confronti dei proprietari dei terreni confinanti e/o nei confronti di colui che svolge un'attività di tipo economico e commerciale adiacente alle zone o ai fabbricati interessati.

Capo I

Art. 10 Asta Pubblica

In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di asta pubblica.

Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 15, secondo comma, lettera a), è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 5, sia pari o superiore a 200.000,00 Euro.

L'asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;

- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Pezzaze che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato eventualmente affidato l'incarico di valutare l'immobile.

L'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, nonché per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

Art. 11 Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione

Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con pubblico incanto.

Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

Esperita l'asta e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

Art. 12 Commissione di gara

Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara composta da tre membri dipendenti comunali compreso il Presidente.

Laddove lo si ritenga opportuno il Consiglio Comunale, in relazione alle peculiarità dell'immobile, potrà integrare la Commissione di gara con un professionista esterno all'uopo incaricato.

Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei commissari, con determina del Responsabile dell'ufficio Tecnico unitamente all'aggiudicazione.

Art. 13 Offerte e aggiudicazione

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro 60 giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.

Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.

L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà al sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativemente disporre l'esperimento di una nuova asta procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% oppure ricorrere direttamente alla trattativa privata.

Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.

La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

Capo II

Art. 14 Licitazione privata

Salvo che l'amministrazione non ritenga di ricorrere comunque all'alienazione con pubblico incanto, si procede alla scelta dell'acquirente con licitazione privata quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene non superi la somma di Euro 200.000,00.

In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita nell'albo pretorio del Comune per almeno quindici giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste per la partecipazione alla gara.

Alla licitazione privata si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione, la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto come precisate nei precedenti artt. 12 e 13 del presente regolamento.

Capo III

Art. 15 Trattativa privata diretta

Per trattativa privata diretta si intende la facoltà dell'Amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.

La trattativa privata diretta è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi:

- a) qualunque sia il valore dell'immobile, laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- b) purché il valore del bene sia inferiore ai 200.000,00 Euro, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale;

- a) quando siano andate deserte l'asta o la licitazione privata precedentemente esperita; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5%.
- c) purché il valore dell'immobile sia inferiore ai 200.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzii l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
- d) laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore a 40.000,00 Euro.

Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta.

Titolo IV

Art. 16 Permuta

Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima che ne attesti l'equivalenza di valore.

Titolo V

Art. 17 Cessioni a titolo gratuito o a prezzo agevolato o simbolico

Le cessioni a titolo gratuito o a prezzo agevolato o simbolico potranno avvenire solo a favore di enti e organismi pubblici e con vincolo a pubbliche finalità o in esecuzione di leggi speciali.

Titolo VI

Art. 18 Sanzione per occupazione abusiva di beni pubblici

Il Comune di Pezzaze, allo scopo di favorire l'uso dei beni pubblici nel rispetto dei criteri di trasparenza e imparzialità, nonché per trarne il massimo vantaggio non solo dal punto di vista economico, utilizzerà idonei strumenti per reprimere tutte quelle situazioni in cui si verifichino occupazioni e/o possesso di beni pubblici senza titolo idoneo.

Art. 19 Norme finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia al Codice Civile, al Codice Penale, alle leggi speciali, oltre allo Statuto Comunale e ai regolamenti comunali in materia.

Il presente Regolamento entra in vigore dopo la sua approvazione e pubblicazione ai sensi di legge.