



REGOLAMENTO PER L' ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili di proprietà comunale, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse
2. Ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, l'ente locale per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, con delibera del Consiglio Comunale individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, e l'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
3. 2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. n. 267/2000.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.
5. Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusivamente in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. 1), del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.
6. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 14 della Legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modifiche.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:
 - gli immobili ad uso abitativo di edilizia residenziale pubblica oggetto di apposita convenzione con organismi abilitati alla gestione;
 - le sedi di uffici comunali, gli edifici scolastici nella parte destinata prevalentemente a servizi scolastici;
 - le aree e le strutture cimiteriali;
 - le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito sottoposti alla disciplina dell'occupazione di suolo pubblico;
 - i beni presenti nel territorio del Comune di Bracciano sottoposti alla disciplina del Demanio Idrico Lacuale;
 - spazi destinati alla pubblicità

ART. 3 VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dall' Area Urbanistica e Ambiente.

2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'Are stessa.

3. La perizia di stima mantiene, di norme, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

4. La perizia estimativa deve contenere:

- una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara.

ART. 4 PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

2. 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 previa acquisizione dei pareri del Capo Area di volta in volta interessato. I rispettivi pareri potranno essere acquisiti anche mediante convocazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 14 della L. 241/1990

ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.

2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :

- a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beniriportato nel bando;
- b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 11.
- c) Diretta alienazione ai sensi dell'art. 14 comma 4 della Legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni il quale prevede che nel programma triennale delle opere pubbliche siano altresì indicati i beni immobili pubblici che, al fine di quanto previsto all'[articolo 19, comma 5-ter](#), possono essere oggetto di diretta alienazione anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara

ART. 6

ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.
2. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore ad € 200.000,00
3. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 8.
4. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.
5. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera di invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta

ART 7

ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta pubblica vada deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide l'Amministrazione ha facoltà di indire una seconda asta pubblica riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
2. Se anche il secondo incanto va deserto o siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide l'Amministrazione ha facoltà di indire un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario a base d'asta fino ad un massimo del 20%.
3. Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione può procedere ad alienazione a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 5%”;

ART 8

BANDO DI GARA

L' asta pubblica viene indetta con apposito bando di gara , il quale è pubblicato all' Albo Pretorio Comunale e sul sito internet istituzionale , ed al quale , eventualmente , è data adeguata diffusione mediante affissione di manifesti e/o altre forme di pubblicità quali edizioni dei bollettini immobiliari, ,affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.)

ART. 9

DESTINAZIONE URBANISTICA

L' Area Urbanistica e Ambiente mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica dei terreni e una attestazione urbanistica della normativa applicabile agli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.

ART. 10

OFFERTE

- 1.Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto,immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Bracciano

consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.

2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.

4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

ART. 11

TRATTATIVA PRIVATA

1. È ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.

2. Fatto salvo il caso di cui all'art. 7, la trattativa privata è, altresì, consentita qualora il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 200.000,00 e si verifichi uno dei seguenti casi:

a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, mediante redazione di apposito verbale, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 20%;

b) nei casi in cui il bene da alienare sia, per caratteristiche proprie, tale da essere suscettibile di alienazione ad un solo soggetto giuridico

c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

e) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa ;.

f) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.

g) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art 8

ART. 12

PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, 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.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del presente regolamento.

ART. 13
ACQUISIZIONE 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. 14, c.4 e 19 c.5 ter e 5 quater della Legge 11/2/1994 n. 109 e successive modifiche , nonché l'art. 83 del D.P.R. 21/12/1999 n. 544.

ART. 14
CONTRATTO

- 1.La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
- 2.Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula de lcontratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.)sono a carico dell'acquirente
- 3.Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
- 4.La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 15
PRELAZIONE

- 1.Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
- 2.L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
- 3.Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne'integrazioni all'offerta.
- 4.Scaduto il termine perentorio, se non e' pervenuta alcuna accettazione,decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 16
NORME FINALI E TRANSITORIE

- 1.In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
- 2.Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato almeno il 60%(sessanta) del valore pattuito.

3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

ART. 17
ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

ART. 18
ABROGAZIONI

1. A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento si intende abrogata ogni altra norma regolamentare in contrasto con le disposizioni di cui al presente regolamento.