



COMUNE DI BRUGINE
Provincia di Padova

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

APPROVATO CON DELIBERAZIONE c.c. N. 35 DEL 30/7/2020

INDICE

ART. 1 - Oggetto del regolamento	pag. 3
ART. 2: Beni immobili alienabili	pag. 3
ART. 3: Programma di vendita	pag. 3
ART. 4: Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni	pag. 4
ART. 5: Prezzo di vendita	pag. 4
ART. 6: Procedure di vendita	pag. 5
ART. 7: Asta pubblica	pag. 5
ART. 8: Asta pubblica – Offerte	pag. 5
ART. 9: Asta pubblica - Mancata partecipazione	pag. 6
ART. 10: Asta pubblica – Garanzie e cauzione	pag. 6
ART. 11: Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa	pag. 7
ART. 12: Trattativa privata diretta	pag. 7
ART. 13: Permuta	pag. 8
ART. 13 bis: Proposta di acquisto	pag. 8
ART. 14: Pubblicità	pag. 9
ART. 15: Prelazione	pag. 9
ART. 16: Modalità di vendita	pag. 10
ART. 17: Stipulazione del Contratto	pag. 10
ART. 17: Disposizioni finali e transitorie	pag. 10

ART. 1 - Oggetto del regolamento

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, il presente regolamento disciplina le modalità per l'alienazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Brugine in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

Con le disposizioni del presente regolamento, il Comune di Brugine assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

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

ART. 2: Beni immobili alienabili

Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'inserimento di beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni degli Immobili di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

La vendita dei 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 d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

ART. 3: Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva il Piano di Alienazione degli Immobili, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano di Alienazione degli Immobili sono indicati:

- a) i beni immobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell' "Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o, in sua mancanza, un'indicazione di massima del valore di ciascuno di essi.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, è approvato annualmente e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 4: Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni

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

ART. 5: Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato con riferimento a beni di caratteristiche analoghe e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.

Tale perizia sarà redatta a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune. Per perizie particolarmente complesse, in ordine alla tipologia o al valore economico del bene potranno essere incaricati anche professionisti esterni, esperti in materia, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta.

Il valore determinato in perizia è indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione sarà determinato sulla base della perizia di stima tenuto conto del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, tenuto conto del probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisto.

Il valore del bene costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

Saranno inoltre poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene.

La perizia di stima mantiene di norma la validità di un anno dalla data di sottoscrizione.

ART. 6: Procedure di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della legge n.127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (vedi i seguenti artt. 7, 8, 9);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (vedi il seguente art. 11);
- c) trattativa privata diretta (vedi il seguente art. 12).

ART. 7: Asta pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica, salvo quanto indicato nei successivi articoli sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5. 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. 8: Asta pubblica - Offerte

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 avviso.

La presentazione delle offerte deve avvenire secondo le modalità previste nel bando. Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione, nei modi di legge, della cauzione provvisoria pari al 5% del valore posto a base della gara.

La gara è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio o un suo delegato unitamente a due commissari scelti tra funzionari pubblici competenti ovvero tra liberi professionisti di comprovata esperienza.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune; in particolare, quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore

offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario.

Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

L'aggiudicazione può avvenire anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo del bene.

Il prezzo d'acquisto è corrisposto secondo le modalità indicate nel bando di gara e, per immobili di valore pari o superiore a € 500.000,00, è ammessa la rateizzazione previa presentazione di adeguata garanzia (fideiussione bancaria o assicurativa o altra quietanza idonea, slava facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene, a spese dell'interessato).

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Segretario della gara, che viene approvato dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio mediante propria determinazione dirigenziale con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Sono ammesse altresì offerte per persone da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario; nel caso ciò non avvenga, aggiudicatario sarà ritenuto l'offerente.

ART. 9: Asta pubblica - Mancata partecipazione

Qualora la prima asta pubblica vada deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento di gara il Comune può vendere il bene a trattativa privata, sulla medesima base d'Asta. Trascorsi infruttuosamente 20 gg dall'inizio della procedura di trattativa privata il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio è autorizzato a ridurre l'importo comunque non oltre il 15% rispetto al prezzo a base d'asta

ART. 10: Asta pubblica – 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.

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

Qualora ne sussistano le circostanze l'immissione in possesso può essere effettuata dopo l'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto, previo accordo tra le parti.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune.

Il Comune provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART. 11: Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

Si procede alla vendita mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di valore massimo inferiore a € 100.000,00.

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dal Comune a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio a favore del miglior offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 5, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 14.

La gara si tiene nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico ed è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimoni, o unitamente a due dipendenti comunali designati dal Responsabile.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale, che viene approvato dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, mediante propria determinazione dirigenziale con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

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

ART. 12: Trattativa privata diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.

La trattativa privata diretta è comunque consentita nei seguenti casi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti con finalità sociali e/o di pubblico interesse o soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- b) alienazione di beni immobili 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;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di immobili qualora il valore stimato sia inferiore a € 40.000,00
- e) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita
- f) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
- g) quando per la natura, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
- h) alienazioni a seguito di Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa deserta.

E' ammesso inoltre il ricorso alla trattativa diretta quando sia ritenuto opportuno e conveniente per il comune, in corso di procedimento giudiziario vertente sul bene, a mezzo di transazione giudiziaria o extragiudiziale.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.

ART. 13: Permuta

Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.

La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse 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 può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro. La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.

Art. 13 bis: Proposta di acquisto

Ad avvenuta approvazione del Piano di cui all'art. 3, i soggetti pubblici o privati interessati possono, in relazione ai beni compresi nel Piano per i quali non sia ancora stata avviata una delle procedure di alienazione di cui agli articoli precedenti, ovvero la stessa sia andata deserta, presentare una proposta irrevocabile di acquisto garantita, avente validità non inferiore a duecentoquaranta giorni, che è sottoposta ad esame di congruità da parte di uno dei soggetti di cui all' art. 5, comma 2, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della proposta medesima, avuto riguardo alla tipologia di immobile e all'andamento del mercato.

Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto di cui al comma precedente risulti congruo, il medesimo costituirà base d'asta ai fini dell'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica. Qualora l'asta pubblica sia andata deserta il Comune potrà alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto. Nel caso in cui una proposta di acquisto comunque formulata abbia ad oggetto un bene non compreso nel Piano di cui all'art. 3, la medesima potrà essere assunta quale utile elemento per l'istruttoria di una modifica al Piano, ai sensi dell'art. 3, ult. comma, ovvero della deliberazione consiliare di alienazione di un determinato bene, di cui all'art. 4.

ART. 14: Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste e gli avvisi di vendita devono essere pubblicati, mediante i canali ritenuti più idonei e comunque:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 100.00,00: pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e mediante pubblica affissione del medesimo, pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella regione o nella provincia almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore o pari a € 100.00,00: pubblicazione in forma integrale dell'Avviso di Vendita all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 16.

ART. 15: Prelazione

Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione, tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

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 del Settore competente, della proposta contrattuale e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 16: Modalità di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio. In particolare il provvedimento individua il bene, con le modalità stabilite dal presente Regolamento, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni e per gli eventuali oneri da sostenere per la stima e l'aggiornamento catastale.

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

ART. 17-Stipulazione del contratto

La vendita viene disposta attraverso il contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.

Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, oppure dal Segretario Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 lettera c) del D.Lgs. 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Civica Tesoreria gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962 prima della stipulazione del contratto.

In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

L'acquirente, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita nei termini indicati nella lettera di convocazione da parte dell'Ufficio competente.

ART. 18: Disposizioni finali e transitorie

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.