



Città di Fossano
Provincia di Cuneo

REGOLAMENTO IN MATERIA DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

**Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 77 del 11/10/2016
Modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 36 del 27/04/2017**

INDICE

- Art. 1 Finalità ed oggetto
- Art. 2 Beni Alienabili
- Art. 3 Programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 4 Prezzo di vendita
- Art. 5 Procedura di vendita
- Art. 6 Asta Pubblica
- Art. 7 Asta Pubblica - Offerte
- Art. 8 Aste deserte
- Art. 9 Garanzie, cauzione e pagamento del prezzo di vendita
- Art. 10 Trattativa privata preceduta da avviso pubblico
- Art. 11 Trattativa privata diretta
- Art. 12 Permuta
- Art. 13 Pubblicità
- Art. 14 Determinazione di vendita
- Art. 15 Prelazione
- Art. 16 Norma finale

ART. 1 – Finalità ed oggetto

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Fossano. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

ART. 2 – Beni alienabili

Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio immobiliare disponibile del Comune.
- b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile 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 costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) b) c).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica

L'avvio della procedura di 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.

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.

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 relazione tecnica di stima.

Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.

Sono escluse dal presente regolamento e sono attuati nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge:

- l'alienazione di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica, nel rispetto delle disposizioni di legge speciali;
- la cessione in diritto di proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare di cui alla legge 23.12.1998 n. 448;
- l'alienazione di immobile per la sostituzione parziale o totale delle somme da corrispondere all'appaltatore quali corrispettivo nell'appalto delle opere pubbliche.

ART. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Per l'alienazione degli immobili di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.

Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale, è adottato annualmente come allegato del Bilancio.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato, con delibera del Consiglio Comunale, 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 – Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura degli uffici tecnici del Comune o da commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 24 mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute significative variazioni nel mercato immobiliare o siano mutate le condizioni, materiali e/o giuridiche del bene, fatte salve le stime già disposte di corredo al Piano di alienazione prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

L'importo risultante dalla perizia estimativa è da determinarsi I.V.A. esclusa e tiene in considerazione l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia dell'immobile.

ART. 5 – Procedure di vendita

Sono assicurati, compatibilmente con i principi di buon andamento ed economicità dell'azione amministrativa, 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;
- b) trattativa privata preceduta da avviso pubblico;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

ART. 6 – Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 n. 827.

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. 7 – Asta pubblica - Offerte

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, pari o superiore al prezzo posto a base di gara.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.

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

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata preceduta da avviso pubblico.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del Codice Civile. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 8 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una seconda riducendo il prezzo fino al 15%

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 al 30%.

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

Qualora la terza asta andasse deserta l'Amministrazione può così procedere :

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata diretta 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, salvo diverse disposizioni stabilite nella deliberazione consigliare.

ART. 9 – Garanzie, cauzione e pagamento del prezzo di vendita

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

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Il contratto è stipulato entro 180 giorni dall'aggiudicazione, salvo che la determinazione di aggiudicazione preveda una deroga a detto termine, e previo versamento dell'intero importo come da aggiudicazione.

ART. 10 – Trattativa Privata preceduta da avviso pubblico

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da avviso pubblico nel seguente caso:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 50.000,00) 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 tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a Trattativa Privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore al prezzo base di vendita, 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.

La lettera recante la manifestazione di interesse deve contenere l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita la Commissione di gara procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue dalla stipula del contratto.

Nel caso in cui la trattativa privata preceduta da avviso pubblico vada deserta, si può procedere alla vendita con la trattativa negoziata diretta anche ribassando il prezzo fissato a base di gara fino ad un massimo del 10%.

ART. 11 – Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune è ammessa la Trattativa Privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) 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;
- b) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- c) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- d) in caso di aste/trattativa privata preceduta da avviso pubblico andate deserte secondo quanto stabilito dall'art. 8;
- e) qualora le alienazioni abbiano ad oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore ad €. 5.165,00, in analogia a quanto previsto dall'art. 57 del R.D. 17.06.1909 n. 454;
- f) in caso di transazione.

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 posto a base d'asta.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 12 – 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, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, deve essere approvata con delibera della Giunta Comunale 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. 4 del presente regolamento.

ART. 13 – Pubblicità

All'avvio del procedimento di alienazione vengono adottate adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta, che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da avviso pubblico, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati secondo le seguenti modalità:

- a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore all'importo di € 500.000,00, in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Fossano, quest'ultimo completo della documentazione allegata;
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia superiore a € 500.000,00, in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Fossano, quest'ultimo completo della documentazione allegata e per estratto sul B.U.R.;

Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Fossano, quest'ultimo completo della documentazione allegata

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita (es. siti web di altri Comuni, edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, giornali locali/regionali/nazionali).

Le forme di pubblicità di cui al presente articolo dovranno essere manifestate almeno 15 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni.

Gli esiti delle procedure sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Fossano.

ART. 14 – Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente Responsabile, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

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

ART. 15 - Prelazione

Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla legge.

ART. 16 – Norma finale

Il presente regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.
