COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VERGIATE

BOZZA

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24/06/2010

Art. 1
(Principi generali)

1) Il vigente 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 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato".
2) Il Comune di Vergiate provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2
(Ambiti di applicazione)

1) Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.
2) Le alienazioni degli alloggi del Comune di Vergiate, realizzati con i contributi regionali per l'edilizia abitativa, sono sottoposti ai vincoli specifici previsti dalle relative norme regionali.
3) L'alienazione dei beni immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.
4) Sono esclusi dall'applicazione delle norme del vigente Regolamento le alienazioni delle aree comprese nei Piani per l'edilizia Economica e Popolare, per le quali restano in vigore le attuali procedure di alienazione e di determinazione dei prezzi di vendita.

Art. 3
(Competenza in merito agli atti di alienazione del patrimonio)

1) I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale singolarmente o mediante l'approvazione di Piani di Alienazione.
2) La deliberazione consigliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:
gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
l'individuazione sulle mappe del N.C.T.;
le planimetrie del N.C.E.U. nel caso di edifici;
la consistenza ed il valore catastale.
3) Le procedure di vendita dei beni, individuati dal Consiglio Comunale ai sensi del 1° comma del presente articolo, sono definite con provvedimento del Responsabile di Area nel rispetto delle norme previste nel vigente Regolamento.

Art. 4
(Atti di alienazione dei beni immobili)

1) Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997 e dell'art. 4, commi 2°, 3° e 15° della Legge n. 488/1999, i beni immobili disponibili ed i diritti reali di godimento del Comune di Vergiate sono alienabili in deroga alle norme di contabilità dello Stato.
2) Le procedure di alienazione dei beni immobili del Comune di Vergiate, meglio individuate agli articoli 8, 9 e 10 del vigente Regolamento, sono le seguenti:

- asta pubblica;
- trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- trattativa privata diretta.

3) La procedura di vendita è determinata dal Responsabile di Area, Responsabile del procedimento in conformità alle norme del vigente Regolamento.
4) Ai sensi dell'ari. 4, 3° comma della Legge n. 488/1999 il Comune di Vergiate, in qualità di alienante, è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o ai diritti reali di godimento dei beni e alla regolarità urbanistica e fiscale, producendo apposita dichiarazione in cui il Responsabile di Area preposto alla tenuta dei libri di inventario del patrimonio immobiliare attesta la titolarità del diritto e la regolarità urbanistica e fiscale.
5) Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini dell'art. 3, 100° comma, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, come stabilito dall'art. 4, 5°comma, della Legge n. 488/1999.

Art. 5
(Criteri per l'individuazione dei beni da alienare)

1) I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale con propri provvedimenti, adottati ai sensi del 1° comma dell'art. 3 del vigente Regolamento, su proposta del Responsabile di Area 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 Vergiate;
- beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'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 destinati a conseguire le finalità dell'Ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Vergiate.

Art. 6
(Determinazione del valore dei beni immobili da alienare)

1) Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2) La perizia estimativa può essere effettuata da un tecnico del Comune, designato dal Responsabile di Area Responsabile del procedimento, o da un professionista esterno di fiducia, scelto dal Responsabile stesso anche in deroga alle norme sulla contabilità dello Stato. In tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.
3) La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:
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.
4) Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.
5) Le permute sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

Art. 7
(Prelazione volontaria)

1) Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia il Comune di Vergiate riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.
2) 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.
3) Il Comune 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.

Art. 8
(Asta pubblica)

1) Si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica qualora il prezzo base degli stessi, determinato come indicato al 4° comma del precedente art. 6, sia superiore a Euro 100.000,00.
2) Il Responsabile di Area Responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità del successivo art. 12, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

3) L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.
4) I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.
5) Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso, rispetto al prezzo base determinato come indicato al 4°comma del precedente art. 6. In tal caso la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 20% del prezzo suddetto.
6) Il Responsabile di Area Responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione. Solo in caso di aggiudicazione in ribasso rispetto al prezzo base, prima della aggiudicazione procederà a sottoporre gli esiti della procedura alla Giunta Comunale, per l'approvazione.
7) In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.
8) In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Art. 9
(Trattativa privata previa gara ufficiosa)

1) I beni immobili con prezzo base inferiore a Euro 100.000,00, determinato ai sensi del 4° comma dell'ari 6, possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa. La gara dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base. Il numero delle ditte da invitare sarà determinato come segue:

- almeno cinque per immobili con prezzo base compreso tra Euro 50.000,00 e Euro 100.000,00;
- almeno tre per immobili con prezzo base fino a Euro 50.000,00.

2) I partecipanti alla gara non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti, senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione del provvedimento del Responsabile di Area di aggiudicazione della gara.
3) Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di gara risulti infruttuoso si procederà ad una nuova gara con le modalità previste dall'art. 8.
4) Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
5)In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Art. 10
(Trattativa privata diretta)

1) La trattativa privata diretta è ammessa quando:
- l'alienazione riguarda fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei proprietari dei fondi confinanti, il cui prezzo base sia inferiore a Euro 100.000,00 e la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
- l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 35.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita;
- a prescindere dal valore di mercato è ammessa trattativa privata diretta qualora la cessione riguardi:
- immobili destinati a residenza o all'attività lavorativa dei locatari/ /affittuari/conduttori e/o occupanti, qualora siano offerti in vendita agli stessi, a condizione che questi dimostrino di essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione/affitto e di risiedere stabilmente nell'immobile o di utilizzarlo quale sede/oggetto della propria attività lavorativa;
- alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- accertate circostanze eccezionali riconosciute nella deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art. 3 del vigente Regolamento;
- alienazioni a favore di Enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;
- alienazioni a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali;
- in caso di transazione.

2) Il Responsabile di Area Responsabile del procedimento procede alla vendita del bene mediante trattativa privata diretta ad un prezzo non minore di quello base, determinato come indicato al 4° comma dell'ari. 6 del vigente Regolamento, con le modalità che ritiene più idonee.
3) Qualora non risulti possibile aggiudicare il bene mediante trattativa privata diretta si procederà all'esperimento delle procedure previste all'art. 8 del vigente Regolamento.

Art. 11
(Aggiudicazione e pagamento del prezzo)

1) In caso di aggiudicazione mediante gara, di cui agli artt. 8 e 9, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.
2) L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica o trattativa privata previa gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

Art. 12
(Forme di pubblicità degli avvisi di vendita)

1) Nell'ipotesi di asta pubblica gli avvisi di vendita dei beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:

a) per i beni con valore stimato inferiore a Euro 100.000,00 mediante affissione all'albo dell'Amministrazione Comunale, per estratto su un quotidiano locale e tramite Internet;

b) per i beni con valore stimato da Euro 100.000,00 a Euro 1.000.000,00 secondo le modalità sub a) nonché per estratto sul B.U.R.L.;

c) per i beni con valore stimato oltre Euro 1.000.000,00 secondo le modalità sub b) nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e su un quotidiano a tiratura nazionale.

2) Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 20 giorni prima di quello fissato per la gara.

Art. 13
(Procedure di gara)

1) Le gare di cui agli articoli 8 e 9 sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara e determinato ai sensi del 4° comma dell'art. 6.

2) I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi d'asta.

Art. 14
(Offerte)

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento di aggiudicazione.

Art. 15
(Stipulazione del contratto)

1) La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

2) 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 di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

3) La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

4) Il contratto è rogato da Notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 17, 68° comma, lett. b) della Legge 127/97. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della legge 604/62 prima della stipulazione del contratto.

5) In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 16
(Rinvio)

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici ed il Regolamento Comunale dei Contratti.

Art 17
(Disposizioni transitorie)

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.

Sommario

Art. 1
(Principi generali) 1
Art. 2
(Ambiti di applicazione) 1
Art. 3
(Competenza in merito agli atti di alienazione del patrimonio) 1
Art. 4
(Atti di alienazione dei beni immobili) 2
Art.5
(Criteri per l'individuazione dei beni da alienare) 2
Art. 6
(Determinazione del valore dei beni immobili da alienare) 3
Art. 7
(Prelazione volontaria) 3
Art. 8
(Asta pubblica) 3
Art. 9
(Trattativa privata previa gara ufficiosa) 4
Art. 10
(Trattativa privata diretta) 5
Art. 11
(Aggiudicazione e pagamento del prezzo) 5
Art. 12
(Forme di pubblicità degli avvisi di vendita) 6
Art. 13
(Procedure di gara) 6
Art. 14
(Offerte) 6
Art. 15
(Stipulazione del contratto) 6
Art. 16
(Rinvio) 7
Art. 17
(Disposizioni transitorie) 7

Sommario 8