



COMUNE DI CALUSCO D'ADDA

REGOLAMENTO
DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI
DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI
CALUSCO D'ADDA

- Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 07.09.2015, pubblicata all'albo pretorio comunale dal 10.09.2015 al 25.09.2015 e divenuta esecutiva il 21.09.2015.
- Il presente regolamento, il giorno successivo all'esecutività della deliberazione di approvazione, è stato ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 22.09.2015 al 07.10.2015 ai sensi dell'art.86 dello Statuto Comunale.

ART. 1 – Finalità ed oggetto

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Calusco d'Adda. 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.

La 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.

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.

ART. 5 – Procedure di vendita

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

ART. 6 – Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica e per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta. 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 vantaggiosa.

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 previa gara ufficiosa.

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 successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 15%. 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, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

Alla seconda asta andata deserta l'Amministrazione ha facoltà di indirne una successiva riducendo ulteriormente il prezzo fino ad un massimo del 15%.

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 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.

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 sessanta 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 gara ufficiosa

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa 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.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal dirigente del Settore Tecnico o da un dirigente che lo sostituisce con funzione di Presidente, e da due dipendenti comunali con l'assistenza di dipendente comunale che svolge funzione di segretario, 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.

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 Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

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 l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) 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;

e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dall'art.8.

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.

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale il Comune provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

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 gara informale, 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 Calusco d'Adda;

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 Calusco d'Adda, con pubbliche affissioni nel territorio comunale, per estratto su un quotidiano a diffusione locale/nazionale.

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 Calusco d'Adda.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

ART. 14 – Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, 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 Responsabile del Servizio 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.