



COMUNE DI SILVANO PIETRA
Provincia di PAVIA

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE
DEL COMUNE DI SILVANO PIETRA (PV)**

**Approvato con delibera del Consiglio Comunale
N. 12 del 24 MARZO 2018**

Art. 1 – Finalità ed oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di SILVANO PIETRA, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454. e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermo restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. 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.
3. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenuti in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei registri Immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, e altre cause.
 - b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile 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) e c);
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 3 – Programmazione

1. Il Consiglio Comunale approva il Programma Triennale delle Alienazioni che costituisce atto fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare.
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione).
 - c) il valore di massima dei singoli beni.
3. *Il piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio, ai sensi dell'art. 42, 2° comma, lettera l) del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, è approvato annualmente come allegato al Bilancio e deve essere coordinato comma programmazione economico-finanziaria pluriennale.*

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

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

Art. 4 – Stima dei beni

1. Il valore base di vendita del bene da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Servizio Tecnico Comunale, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare.

2. La perizia di stima deve espressamente specificare:

3. – i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

4. il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione in relazione al territorio nazionale, regionale, locale o particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

5. Per perizie particolarmente complesse, in ordine alla tipologia e al valore economico del bene, il competente servizio comunale potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti esterni in materia.

Art. 5 – Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

a) asta pubblica

b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

c) trattativa privata diretta

d) permuta.

In connessione con il grado di appetibilità del bene, con le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 6 – Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel bando determinato ai sensi del precedente art. 4, secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827.

2. Il sistema dell'asta pubblica è in particolare adottato 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 valore venale dello stesso, riconducibile ad un mercato sovracomunale.

3. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del servizio, con cui viene approvato il relativo bando di gara.

4. Il bando di gara per pubblico incanto viene pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del Comune e sul sito web comunale, nonché per estratto su due quotidiani, di cui uno a

diffusione nazionale e uno a diffusione locale. Di volta in volta potrà essere stabilito di dare ulteriore pubblicità mediante i canali più idonei, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità e del termine previsto nel bando. Il termine di presentazione delle offerte non potrà comunque essere inferiore a 15 giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio.

6. L'offerta, redatta su carta bollata, in lingua italiana, deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato a norma dell'art. 38 comma 3 del DPR 18.08.2000 n. 445.

7. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere indicato in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possano influire sulla determinazione del prezzo. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

8. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.

9. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata e dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine indicato dal bando. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara. Non si terrà conto delle domande pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio di recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione Comunale non risponde pertanto per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti.

10. Per partecipare alla gara dovrà essere prestata una cauzione pari al 5% del valore posto a base di gara. Detta cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, mediante deposito della somma presso la tesoreria Comunale, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al comune o mediante fideiussione bancaria o assicurativa. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipulazione del contratto ed al versamento del corrispettivo dovuto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva. Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

11. L'apertura delle offerte viene effettuata dalla commissione di gara a tale scopo nominata in seduta pubblica.

12. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte di pari importo si procede all'aggiudicazione mediante sorteggio. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara si procede all'aggiudicazione definitiva con determinazione del Responsabile del Servizio, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della

documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara. Le spese del contratto sono interamente a carico della parte acquirente.

13. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che, a sua discrezione, può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

14. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- a) le offerte per persone da nominare;
- b) le offerte presentate da un soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- c) le offerte espresse in modo condizionato;
- d) le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
- e) le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione del soggetto partecipante e dell'oggetto della gara;
- f) la mancata presentazione della cauzione;
- g) la mancanza o l'incompletezza delle dichiarazioni o della documentazione richieste dal bando a pena di esclusione;
- h) le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- i) il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Art. 7 – Trattativa privata mediante gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, nel seguente caso: alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore massimo di € 120.00.00 per i quali si possa dimostrare interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti, (frontisti, confinanti, utilizzatori,) oppure costituiscono , beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad es. relitti, pertinenze stradali ecc..) oppure perché s'intende porre un vincolo di destinazione del bene.

2. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicizzazione, mediante pubblicazione di avviso all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune. Potranno eventualmente essere adottate altre forme pubblicitarie qualora ritenute opportune.

3. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, con cui si approva l'avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

4. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione ed in genere la procedura di gara valgono le norme richiamate nel precedente articolo, in quanto compatibili con l'informalità della procedura, cui saranno invitati i soggetti che ne avranno fatto richiesta.

Art. 8 – Trattativa privata diretta

1. 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, di cui il Comune faccia parte, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di 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, che, per evidenti ragioni, tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
 - d) in caso di aste e trattative private precedute da gara ufficiosa, indette a norma dei precedenti articoli, andate deserte.
2. 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 di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4.
 3. L'alienazione, in tale caso, deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, adeguatamente motivata, a cui farà seguito la stipula del contratto.
 4. Per la cauzione vale quanto indicato nel precedente art. 6.

Art. 9 – Permuta di beni immobili

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile la permuta a trattativa privata con soggetti pubblici e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che sia compresa della 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 della Pubblica Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
2. 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. 10 - Diritti di prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione, l'Amministrazione Comunale accerta se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione. In tal caso detta circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque dovrà essere 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 di un'offerta avanzata dall'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni ed nel termine di n.30giorni.
3. L'offerta di cui al comma precedente dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

4. Scaduto il suddetto termine perentorio, qualora non pervenga alcuna accettazione, decade ogni diritto alla prelazione sul bene.

Art. 11 – Sottoscrizione del contratto

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di tre mesi decorrenti dalla data dell'atto di definitiva aggiudicazione.

2. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione prestata.

3. Il prezzo di acquisto deve essere pagato all'atto della stipulazione del contratto di compravendita.

4. Tutte le spese contrattuali sono a carico dell'acquirente. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, affissioni ed inserzioni obbligatorie.

Art. 12 – Norme finali

5. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa

vigente in materia.