



COMUNE DI CASIER

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

Sommario

- Art. 1 - Finalità ed oggetto
- Art. 2 - Beni alienabili
- Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare
- Art. 4 - Prezzo di vendita
- Art. 5 - Procedura di scelta del contraente
- Art. 6 - Asta pubblica
- Art. 7 - Licitazione privata
- Art. 8 - Trattativa privata
- Art. 9 - Cauzione, esclusione e vincoli
- Art. 10 - Clausole contrattuali - Stipula del contratto
- Art. 11 - Diritto di prelazione
- Art. 12 - Permuta
- Art. 13 - Cessione in cambio di opere
- Art. 14 - Norma finale

Art. 1 - Finalità ed oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di alienazione dei beni immobili, dei diritti reali nonché dei beni demaniali, appartenenti al Comune di Casier.
Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia alla disciplina di legge in materia di alienazione e alla normativa di riferimento.

Art. 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali è cessata la destinazione a pubblico servizio e come tali entrino a far parte del patrimonio disponibile;
 - c) i beni del demanio comunale contestualmente o a seguito del provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.
3. La vendita che ha ad oggetto i beni di interesse storico ed artistico deve essere effettuata in conformità e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative di settore.

Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare

1. Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, individua i singoli beni alienabili di cui all'articolo precedente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione attraverso il Piano delle alienazioni.
2. Il Piano delle alienazioni immobiliari deve indicare:
 - a) i beni individuati e di cui al comma precedente;
 - b) la destinazione urbanistica di ciascun bene;
 - c) le caratteristiche principali dei beni quali ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione;
 - d) il valore attribuito ai singoli beni nell'inventario o, in sua mancanza, una stima di massima del valore di ciascuno di essi, ottenibile anche attraverso apposita perizia.
3. Il Piano delle alienazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), del D.lgs. n. 267/2000, dovrà essere approvato con cadenza annuale dal Consiglio Comunale, di norma unitamente al Bilancio di previsione annuale e triennale. Si precisa che nel caso non sia stato individuato alcun bene immobile suscettibile di valorizzazione ovvero di dismissione, tale approvazione può essere omessa.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della scadenza.

5. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobiliare, ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

Art. 4 - Prezzo di vendita

1. Per ciascun bene inserito nel Piano delle alienazioni, o comunque per ciascun bene individuato così come previsto dall'art. 2, è stabilito un valore economico.
2. Tale valore economico viene calcolato tenuto conto del valore venale di mercato o del valore di stima più idoneo alla tipologia di bene oggetto di vendita.
3. Il valore è determinato dall'ufficio competente alla gestione del patrimonio immobiliare comunale. È ammesso l'affidamento dell'incarico di stima del valore del bene all'Agenzia del Territorio ovvero a professionisti esterni secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di contratti pubblici.
4. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa.
5. Le permutate sono stimate attraverso una perizia di stima comparativa.
6. Il valore di stima costituisce il prezzo di base, al netto dell'I.V.A. ove dovuta, per la vendita del bene.
7. Ogni altra spesa (quale a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese generali, tecniche, di perizia e di pubblicità), ulteriore rispetto al prezzo di vendita e sostenuta dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene, sarà a carico dell'acquirente.

Art. 5 - Procedura di scelta del contraente

1. La stipulazione del contratto di alienazione è preceduta da apposita determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000.
2. Le procedure di scelta del contraente che l'Amministrazione Comunale può utilizzare per l'alienazione dei beni di cui all'art. 2 del presente Regolamento sono le seguenti:
 - a) Asta pubblica;
 - b) Licitazione privata;
 - c) Trattativa privata.
3. L'individuazione della procedura di scelta del contraente avviene con la determinazione a contrarre di cui al comma 1.

Art. 6 - Asta pubblica

1. Di norma si procede all'alienazione dei beni di cui all'art. 2 del presente Regolamento mediante asta pubblica.
2. L'asta pubblica è preceduta dall'avviso d'asta da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune di Casier e sul sito internet dell'Ente per almeno 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.
3. L'avviso d'asta deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) l'autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora in cui deve seguire;
 - b) descrizione del bene e dati catastali;
 - c) ubicazione;

- d) prezzo a base d'asta;
 - e) condizioni di alienazione;
 - f) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.;
 - g) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte;
 - h) gli uffici presso i quali si può avere cognizione dell'incanto.
4. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso d'Asta all'Albo Pretorio dell'Ente.
 5. In uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso, l'avviso sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
 6. L'asta si svolge con il sistema delle offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.
 7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nell'avviso d'asta, con verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza dei requisiti richiesti dall'avviso stesso, a pena di esclusione.
 8. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare, in qualità di Presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile, uno dei quali funge anche da Segretario.
 9. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente. Nel caso il prezzo più elevato sia offerto da due o più concorrenti, presenti all'asta, in eguale misura, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, mediante offerte segrete. Colui che, nei termini stabiliti dal presidente della commissione di cui al comma precedente, presenterà la migliore offerta risulterà vincitore. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si estrae a sorte il vincitore.
 10. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché superiore al prezzo posto a base d'asta e purché ritenuta congrua e conveniente dall'Amministrazione Comunale.
 11. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nell'avviso d'asta.
 12. Dell'esito dell'asta viene data informazione mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.
 13. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare; altresì, anche l'aggiudicazione sarà disposta con determinazione dal medesimo Responsabile.
 14. Nel caso l'asta sia dichiarata deserta, si procederà con un secondo incanto, ponendo a base d'asta un prezzo ribassato di almeno il 10% (diecipercento).
 15. Qualora anche il secondo esperimento d'asta sia dichiarato deserto, si procederà a trattativa privata.

Art. 7 - Licitazione privata

1. In caso di alienazioni di beni immobili che rivestono un interesse di natura circoscritta alla zona di loro ubicazione o a determinate categorie di soggetti, che costituiscono beni residuali o che abbiano un valore di stima inferiore ad € 30.000,00 (euro trentamila/00) si può ricorrere alla licitazione privata.
2. La licitazione privata è preceduta da un avviso di "*manifestazione di interesse*" a presentare offerta. Tale avviso deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) l'ufficio preposto ed il giorno entro il quale deve pervenire la manifestazione d'interesse;

- b) descrizione del bene e dati catastali;
 - c) ubicazione;
 - d) prezzo a base di alienazione;
 - e) condizioni di alienazione;
 - f) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.;
 - g) il soggetto o i soggetti che possono fare richiesta.
3. Tale avviso deve essere pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet dello stesso per almeno 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.
 4. Espletata la suddetta fase, si procederà alla licitazione privata mediante l'invito rivolto a tutti i soggetti che ne hanno fatto richiesta attraverso la "*manifestazione di interesse*" e che possiedono i requisiti previsti dalla "*manifestazione di interesse*" stessa. L'elenco dei soggetti invitati alla licitazione privata come pure lo schema di invito, sono approvati mediante determinazione del Responsabile del Servizio competente alla gestione del patrimonio immobiliare. La pubblicità dell'elenco dei soggetti invitati è differita a dopo il termine ultimo per la presentazione delle offerte.
 5. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le informazioni e condizioni di alienazione analoghe a quelle di cui all'art. 6, relative agli incanti.
 6. Le offerte sono segrete e l'apertura delle stesse avviene in seduta pubblica da parte di una commissione costituita secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 8, del presente Regolamento, che redige e sottoscrive un verbale, che sarà approvato con successiva determinazione del Responsabile del Servizio competente alla gestione del patrimonio immobiliare; altresì, con la stessa determinazione il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione.
 7. Nel caso che due o più soggetti presentino la stessa offerta, si procede come previsto dall'art. 6, comma 9, per l'asta pubblica.
 8. Qualora la licitazione privata non vada a buon fine per mancanza di richieste o di offerte, si potrà procedere mediante trattativa privata secondo le disposizioni del successivo articolo.

Art. 8 - Trattativa privata

1. La trattativa privata è consentita quando ricorrano i seguenti casi:
 - a. quando gli incanti e le licitazioni siano andate deserte come specificato agli artt. 6 e 7 o si abbiano fondate prove per ritenere che, ove si sperimentassero, andrebbero deserte;
 - b. alienazione in favore di enti e organismi pubblici;
 - c. alienazione finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali o di interesse pubblico o di convenienza o di utilità generale;
 - d. alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
 - e. alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento;
 - f. quando il valore di stima del bene in vendita è inferiore a € 20.000,00 (euro ventimila/00), in caso di riscontrata insussistenza di pluralità di interessati e previa informazione mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.
2. Nelle suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con il soggetto interessato, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4. Nella determinazione di aggiudicazione deve essere attestata la congruità e la convenienza del prezzo e dell'alienazione.

3. In deroga a quanto stabilito dal precedente comma 2, nel caso di incanti e/o licitazioni andate deserte, potranno essere condotte trattative dirette, con uno o più soggetti, ad un prezzo inferiore a quello indicato nell'ultima procedura di alienazione; in tal caso, l'Amministrazione Comunale valuterà l'offerta più vantaggiosa e se la stessa sarà ritenuta congrua e conveniente, potrà procedere all'aggiudicazione del bene.
4. Gli immobili comunali facenti parte di complessi immobiliari compresi all'interno del perimetro di operazioni di trasformazione e/o valorizzazione territoriale e di rigenerazione urbana soggetti ad accordi urbanistici possono essere ceduti nel rispetto della specifica normativa di settore.

Art. 9 - Cauzione, esclusione e vincoli

1. La partecipazione alle procedure di alienazione previste dal presente Regolamento è condizionata al previo versamento, a mezzo di bonifico bancario, o al deposito cauzionale di un assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Casier, di una somma pari al 10% del valore del bene posto a base della procedura di alienazione. Nel caso di trattativa privata, tale deposito è richiesto solamente al soggetto individuato quale aggiudicatario.
2. Costituisce motivo di esclusione di un soggetto dalla partecipazione ad una procedura di alienazione con il Comune, qualora lo stesso si trovi in una delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016, s.m.i., o comunque nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Art. 10 - Clausole contrattuali - Stipula del contratto

1. L'Acquirente, con l'atto di acquisto, subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere i contratti di locazione in vigore al momento dell'alienazione e fino alla naturale scadenza degli stessi, fatto salvo l'eventuale diritto delle parti contrattuali di recedere dal contratto stesso.
2. Il Contratto potrà, inoltre, contenere altre specifiche clausole indicate nella procedura di alienazione.
3. Il pagamento del prezzo del bene aggiudicato, così come di ogni altro onere relativo alla procedura e posto a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere effettuato dall'acquirente entro e non oltre la data di stipula del relativo contratto.
4. La stipula dell'atto deve comunque avvenire entro e non oltre sei (6) mesi dall'efficacia del provvedimento di aggiudicazione del bene.
5. Nel caso di mancato versamento del prezzo e di ogni altro onere posto a carico dell'acquirente nel termine fissato e/o di mancata stipula del contratto nei termini fissati dal presente Regolamento, l'aggiudicazione si intenderà risolta di diritto e la cauzione, ex art. 9 del presente Regolamento, sarà escussa dall'Amministrazione Comunale, fatto salvo il diritto al maggior danno.
6. Il Comune, qualora il rogito non venga effettuato a cura del Segretario Comunale, invita l'acquirente a scegliere un notaio di fiducia per la stipula del relativo contratto entro un termine non superiore a quarantacinque (45) giorni dall'aggiudicazione; è fatto salvo comunque il termine massimo stabilito dal comma 4 per la stipula del contratto.
7. Le spese del rogito sono a carico dell'acquirente, fatto salvo il caso di permuta in cui gravano pro quota sui contraenti o secondo diverso accordo tra le parti.

Art. 11 - Diritto di prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione, il Comune verifica l'esistenza di diritti di

prelazione gravanti sul bene.

2. L'Ente informerà dell'esistenza di tali diritti i possibili acquirenti dandone conto nell'avviso d'asta o comunque negli atti della procedura.
3. L'esercizio della prelazione da parte del titolare del diritto sarà consentito nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'offerta ricevuta dall'Ente.
4. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il prezzo di alienazione si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla procedura di vendita, senza alcuna modifica né integrazione.
5. Qualora entro il termine perentorio di cui ai commi precedenti non sia pervenuta alcuna comunicazione relativa all'esercizio del diritto da parte del suo titolare, la prelazione decade e si procederà alla definitiva aggiudicazione al miglior offerente.

Art. 12 - Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di interesse pubblico o di utilità generale, è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata, di beni immobili comunali, a parità di valore o mediante conguagli in denaro.
2. La permuta dei beni immobili comunali deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4, comma 5, del presente Regolamento.
3. La permuta deve essere assentita con deliberazione consiliare, nella quale devono essere evidenziati i motivi a base della scelta, oltre che l'interesse e/o la convenienza dell'Amministrazione comunale per tale operazione.

Art. 13 – Cessione in cambio di opere

1. Nell'ambito delle procedure di gara per l'esecuzione di lavori pubblici, quando il bando di gara prevede il trasferimento all'appaltatore di beni immobili appartenenti al Comune che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto d'appalto, è ammessa la cessione di immobili in cambio di opere nel rispetto del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici), artt. 191 e 21.

Art. 14 - Norma finale

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera consiliare che lo approva.
2. Ogni altro regolamento o disposizione dell'Ente vigente all'entrata in vigore del presente Regolamento ed in contrasto con lo stesso, è abrogata.
3. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio alla disciplina legislativa di settore.