

ALL. A

Allegato alla deliberazione consiliare n. 19 del 24 APR. 2017



COMUNE DI SOAVE
(VERONA)

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

Approvato con deliberazione consiliare n. del esecutiva per decorrenza dei termini.

INDICE

- Art. 1 – Finalità e ambito di applicazione
- Art. 2 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 – Programmazione
- Art. 4 – Valutazione dei beni da alienare
- Art. 5 – Beni vincolati o soggetti a diritto di prelazione
- Art. 6 – Procedure di vendita mediante asta pubblica
- Art. 7 – Esperimenti di gara in riduzione
- Art. 8 – Procedure di vendita mediante trattativa privata
- Art. 9 – Permute
- Art. 10 – Pagamento del prezzo
- Art. 11 – Forme di pubblicità
- Art. 12 - Divieto speciale di acquistare
- Art. 13- Abrogazioni
- Art. 14 – Entrata in vigore

Art. 1 Finalità e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Soave, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.
2. La finalità del regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione degli immobili.
3. Il regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare disponibile del Comune.
4. Fanno parte del patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente tutti quei beni per i quali deve escludersi l'attuale ed effettiva destinazione a servizio pubblico, e precisamente si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi dell'art 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, che sono stati oggetto di attestazione della cessazione della destinazione pubblica;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile.
5. I beni che l'Amministrazione intende alienare devono essere inseriti nel piano delle alienazioni approvato dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 113,
6. Tale piano si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D. Lgs.vo 267/2000.
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli alloggi ed i beni appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica in quanto sottoposti alle condizioni e modalità di vendita disciplinate dalla normativa regionale specifica.
8. E' altresì esclusa la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani approvati a norma della L. 167/1962, già concesse in diritto di superficie.
9. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel piano delle alienazioni di cui al precedente comma 5, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.

Art. 2 Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. I beni da alienare possono essere individuati dal Consiglio comunale tra quelli non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni richiedenti interventi manutentivi onerosi;
 - c) beni non ubicati nel territorio comunale;
 - d) beni facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Soave per i quali non permane l'interesse al mantenimento in proprietà;

e) aree o fabbricati per i quali l'Amministrazione non abbia interesse al mantenimento in proprietà o abbia interesse a dismettere.

Art. 3 Programmazione

1. Il Consiglio Comunale approva, contestualmente e coerentemente con la deliberazione di approvazione del Bilancio preventivo, il Piano delle alienazioni, di cui all'art. 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 113, nel quale sono indicati: i beni che si intendono alienare, i riferimenti catastali, il valore di massima del bene.
2. Il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non ricompreso nel Piano delle alienazioni, con contestuale aggiornamento dello stesso.
3. Le procedure di vendita dei beni individuati dal Consiglio Comunale sono definite con provvedimento del responsabile dell'area e nel rispetto delle norme e delle disposizioni previste dal presente Regolamento.

Art. 4 Valutazione dei beni da alienare

1. Il valore base di vendita è determinato con apposita perizia estimativa, elaborata da un tecnico comunale o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da professionista appositamente incaricato. Il Comune, richiamando le stesse motivazioni relative alla complessità, e previo accordo stipulato ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, può incaricare della valutazione l'Agenzia del Demanio del Ministero dell'economia e delle Finanze.
2. La perizia deve essere redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta sul quale sono poi effettuate le offerte in aumento.
3. A tale prezzo sono aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia se affidato a tecnico esterno, oneri atto di compravendita, tributi, ...).
4. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie devono essere giurate.

Art. 5 Beni vincolati o soggetti a diritto di prelazione

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a qualsiasi titolo concesso, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e comunque portata a conoscenza di possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

Art. 6 Procedure di vendita mediante asta pubblica

1. Alla vendita degli immobili si procede, in connessione al grado di appetibilità del bene e secondo le modalità procedurali stabilite dalla legge ed in particolare mediante: - asta pubblica - trattativa privata.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del responsabile d'area.
3. Con il provvedimento di indizione dell'asta sono indicati gli elementi identificativi e descrittivi dei beni oggetto di vendita; viene approvato lo schema di avviso d'asta con le indicazioni essenziali

per la presentazione delle offerte; vengono definite le forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto.

4. Le proposte vengono valutate da apposita commissione di gara composta da tre componenti, presieduta dal responsabile d'area. Il verbale viene redatto da un dipendente del Comune appositamente nominato.

5. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale, anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.

6. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del successivo atto pubblico, o scrittura privata autenticata, a seguito di aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.

Art. 7 Esperimenti di gara in riduzione

1. Le offerte, in aumento rispetto alla base d'asta, hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più alta. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

4. Qualora il primo esperimento di gara risulti infruttuoso, si potrà procedere, con apposita determinazione del responsabile d'area, ad ulteriori due esperimenti di gara mediante asta, con successive riduzioni, fino ad un massimo del 15% rispetto al valore di stima iniziale.

Art. 8 Procedure di vendita mediante trattativa privata

1. L'asta pubblica rappresenta la modalità ordinaria per la vendita dei beni immobili comunali.

2. E' ammessa tuttavia la trattativa privata diretta motivata con un unico soggetto o più soggetti in casi eccezionali e speciali purché motivate nel provvedimento del responsabile d'area, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso all'asta pubblica.

E' ammessa la trattativa privata con un unico soggetto nei seguenti casi:

a) l'alienazione concernente fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore di mercato siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;

b) l'alienazione riguardante porzioni di immobili di valore commerciale inferiore a 10.000,00 euro nel caso in cui risultino indispensabili a terzi richiedenti per la realizzazione di opere condominiali o similari;

c) l'alienazione a favore dell'inquilino avente diritto di prelazione;

d) l'alienazione a favore di enti pubblici in presenza di motivate ragioni deliberate dal consiglio comunale;

f) nel caso vi sia una occupazione di fatto che dura da oltre venti anni e il valore commerciale sia inferiore a 10.000,00 euro;

c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

e) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;

3. E' ammessa, inoltre, la trattativa privata con più soggetti nei seguenti casi:

a) dopo gli infruttuosi esperimenti di gara di cui al comma 4 dell'art.7;

b) quando il valore dell'immobile è inferiore a 15.000,00 euro.

4. Il responsabile dell'area con propria determinazione motivata individua le modalità e i concorrenti da invitare nelle procedure di vendita a trattativa privata con più soggetti, previa pubblicazione di un apposito avviso che renda pubblica la volontà di alienare il bene.

Art. 9 Permute

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati o altri soggetti pubblici purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto secondo la procedura indicata dall'art.4.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato, da parte dell'Amministrazione, l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta stessa.

Art. 10 Pagamento del prezzo

1. Il pagamento è effettuato di norma contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita ed in un'unica soluzione.

2. Il bando può prevedere forme di pagamento dilazionato prevedendo adeguate forme di garanzie a favore del pagamento del corrispettivo.

Art. 11 Forme di pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle aste in base al valore e alla tipologia di bene.

2. La pubblicazione dell'asta è effettuata all'albo pretorio on line, sulla home-page del sito internet dell'Ente e in varie zone del territorio comunale per almeno trenta giorni.

3. Quando il valore d'asta è superiore a 100.000,00 euro si procede, oltre che alle pubblicazioni di cui al comma 2, alla pubblicazione dell'avviso d'asta su un quotidiano di tiratura provinciale.

4. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

5. Nel caso di vendita a trattativa privata con più soggetti, si procede ad una previa pubblicazione dell'avviso nella home-page del sito internet del Comune per almeno trenta giorni.

Art. 12 Divieto speciale di acquistare

1. Ai sensi dell'art. 1471 del codice civile i componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Art. 13 Abrogazioni

1. Tutte le disposizioni normative comunali in contrasto con il presente regolamento sono abrogate.

Art. 14 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo quindici giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio on line del Comune di Soave.
2. Il Regolamento viene pubblicato sul sito internet del Comune nella sezione Amministrazione trasparente.

