



COMUNE DI CARDANO AL CAMPO

REGOLAMENTO ALIENAZIONI

SEZIONE I – ALIENAZIONE BENI IMMOBILI .

CAPO I - NORME GENERALI

Art.1 Oggetto del regolamento

Art.2 Beni alienabili

Art.3 Beni vincolati

Art.4 Programmazione alienazioni

Art.5 Perizia estimativa dei beni

CAPO II – PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art.6 Modalità di selezione del contraente

Art.7 Pubblico incanto

Art.8 Trattativa privata

CAPO III - DISPOSIZIONI COMUNI ALLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Art.9 Criteri per l'individuazione della migliore offerta

Art.10 Depositi di garanzia e per spese contrattuali

Art.11 Beni soggetti a prelazione

Art.12 Offerte per procura o per persona da nominare

Art.13 Forma del contratto

Art.14 Servizi di intermediazione immobiliare

SEZIONE II – ALIENAZIONE BENI MOBILI

Art.15 Ambito di applicazione

Art.16 Definizioni

Art.17 Procedure di alienazione

Art.18 Consegna dei beni

Art.19 Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

SEZIONE III – DISPOSIZIONI FINALI

Art.20 Norme di rinvio

Art.21 Entrata in vigore del regolamento

SEZIONE I – ALIENAZIONE BENI IMMOBILI CAPO I - NORME GENERALI

Art.1 Oggetto del regolamento

1. La presente sezione del regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cardano Al Campo, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile.

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 sia cessata la destinazione a pubblico servizio.;
 - c) i beni immobili del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione;
2. I beni comunali sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Art.3 Beni vincolati

1. Le alienazioni di beni immobili vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, sono precedute dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
2. Le alienazioni dei beni immobili di interesse storico e artistico, sono disciplinate dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successive eventuali modificazioni, a cui si fa rinvio.

Art.4 Programmazione alienazioni

1. Contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni immobiliari ove, tra l'altro, sono individuati i beni, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, da alienare nel corso dell'esercizio finanziario. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 – lett.l) del T.U.E.L. approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.
2. Per ciascun immobile da alienare viene indicato il valore individuato mediante una perizia estimativa del bene.
3. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano inserite nel programma di cui ai commi precedenti, possono essere disposte in corso di esercizio con provvedimento motivato del Consiglio comunale, comunque entro il termine previsto per l'assestamento di bilancio.

4. I successivi provvedimenti inerenti alla procedura di vendita, tra i quali la determinazione a contrattare prevista dall'art.192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, sono assunti dai responsabili delle aree competenti.

Art.5 Perizia estimativa dei beni

1. La perizia estimativa del bene potrà essere eseguita, nell'ordine:
 - a) da personale tecnico interno all'Ente, se provvisto di idonea qualifica e competenza professionale;
 - b) da un professionista esterno abilitato, incaricato dal Comune;
 - c) dall'Agenzia del Territorio.
2. La perizia sarà redatta con riferimento ai valori correnti di mercato, per i beni di caratteristiche analoghe, utilizzando le metodologie e le tecniche estimative più idonee per la natura del bene da valutare.
3. La perizia dovrà essere giurata nei modi di legge, qualora sia redatta da un soggetto non facente parte della struttura dell'Ente.
4. La perizia dovrà espressamente specificare:
 - la metodologia estimativa utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile, i criteri e le motivazioni di scelta della metodologia, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione;
 - l'identificazione del bene che comprenda almeno i seguenti elementi: identificazione catastale, ubicazione, confini, superficie, descrizione, eventuale presenza di servitù attive, passive, vincoli, livelli, diritti o pesi di qualsiasi natura, destinazione urbanistica.

Inoltre per i fabbricati anche: stato di manutenzione, impianti esistenti ed eventuale conformità degli stessi alla normativa vigente, conformità urbanistica ed edilizia, individuazione e descrizione delle pertinenze e degli accessori, miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale conduttore, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato, se previsto dal contratto in essere.
5. Il valore di stima indicato nella perizia costituirà il prezzo base di vendita.

CAPO II – PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art.6 Modalità di selezione del contraente

1. Il Comune procede all'alienazione dei beni immobili mediante pubblico incanto, salvo i casi di vendita a trattativa privata indicati successivamente.

Art.7 Pubblico incanto

1. L'indizione del pubblico incanto è resa nota mediante pubblico avviso nel quale sono indicati:

- la descrizione dei beni da vendere e la provenienza con riferimento alla perizia estimativa dei beni stessi nonché le principali condizioni della vendita;
- il prezzo a base di vendita ed i termini di pagamento;
- l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procede all'incanto;
- l'ufficio presso cui sono ottenibili i documenti;
- l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere nonché delle spese da rimborsare;
- la procedura di gara;
- l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando sia presentata una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo base di vendita;
- il termine entro cui deve essere stipulato il contratto di alienazione, previo versamento dell'intero corrispettivo.

2. All'avviso sarà data pubblicità:

- ● per i beni di valore stimato fino a 200.000 euro - mediante pubblicazione integrale all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e mediante affissione di manifesti sul territorio comunale;
- ● per i beni di valore stimato superiore a 200.000 euro fino a 500.000 euro - oltre alle modalità sopra indicate, su un quotidiano a tiratura locale ed uno a tiratura regionale;
- ● per i beni di valore stimato superiore a 500.000 euro - oltre alle modalità sopra indicate, mediante pubblicazione dell'estratto sul Bollettino della Regione Lombardia e pubblicazione su un quotidiano a tiratura nazionale.

3. Qualora ritenuto opportuno e motivato nella determinazione a contrattare, oltre alle forme di pubblicità sopra indicate, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche negli albi pretori di altri comuni, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo, il tutto nel limite dell'uno per cento del valore del bene.

4. La presentazione delle offerte deve avvenire, direttamente o per posta, entro il termine perentorio fissato dall'avviso di gara, non inferiore a trenta giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.

5. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria.

6. L'offerta non condizionata, in regola con le disposizioni fiscali, espressa in cifre ed in lettere, sottoscritta con firma leggibile e per esteso seguita dalle indicazioni del luogo e della data di nascita, del luogo di residenza e del codice fiscale dell'offerente, deve essere inserita in busta chiusa che, a sua volta, deve essere inserita in una busta più grande insieme alla documentazione richiesta nell'avviso di gara.

7. Il plico contenente l'offerta e la documentazione di gara deve essere presentato non più tardi del giorno precedente a quello fissato per l'incanto. Sullo stesso saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

8. Quando un'offerta è presentata da più persone, esse si intendono solidalmente obbligate e, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore delle stesse.

9. L'incanto è pubblico e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

10. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

11. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

12. Se l'incanto non può concludersi nello stesso giorno in cui è stato aperto, sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo.

13. La valutazione delle offerte è effettuata da una commissione di gara composta, di norma dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e dai Responsabili del Settore Pianificazione e Gestione delle Risorse e Affari Generali (possono altresì farne parte altri dipendenti dell'ente con idoneo profilo professionale e competenza). La presidenza della commissione è individuata con criterio di rotazione tra i Responsabili dei settori anzidetti.

14. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito processo verbale.

15. Dal verbale deve risultare:

- l'ora, il giorno, il mese e l'anno e il luogo in cui si effettua l'incanto;
- le generalità e la qualifica dei componenti la commissione e di chi assiste alla gara;
- il valore sul quale l'incanto si è aperto;
- le generalità, di ciascun offerente;
- le offerte pervenute ed il prezzo offerto;
- l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura;
- l'aggiudicazione dell'immobile fatta al miglior offerente con l'indicazione del prezzo.

16. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un verbale di asta deserta.

17. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

18. In caso di mancato possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti richiesti si procede con le stesse modalità all'aggiudicazione a favore della seconda migliore offerta, e così di seguito.

19. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

20. Fino alla stipula del contratto il Comune, per sopravvenute imprevedibili e comprovate ragioni di interesse pubblico, può sospendere la procedura, ovvero dopo l'effettuazione della stessa, revocarla e non procedere alla stipulazione del contratto.

Art.8 Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, indipendentemente dal valore del bene:

a) quando il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano modificate le condizioni contrattuali;

b) in caso di alienazione a favore di: o amministrazioni dello Stato; o enti pubblici territoriali; o altri enti pubblici non economici; o organismi di diritto pubblico; o associazioni, unioni, consorzi, comunque denominati, costituite dai soggetti di cui sopra; o società pubbliche di cui il Comune di Cardano al Campo detenga la maggioranza relativa del capitale ovvero delle quote, con provvedimento allo scopo motivato;

c) in caso di alienazione a favore di soggetti diversi da quelli di cui sopra, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale e culturale, per un congruo periodo, in regime di convenzione con il Comune di Cardano al Campo;

d) nei casi in cui l'appetibilità del bene è circoscritta ad un ristretto e definito ambito di interessati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle seguenti ipotesi:

- reliquati stradali;

- terreno che per superficie, dimensioni e conformazioni planimetriche, morfologia e ubicazione, non consente un'autonoma ed idonea utilizzazione urbanistica ed edilizia;

- porzione di fabbricato di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;

- alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;

- porzioni di terreni o fabbricati, di modesta entità interclusi entro proprietà private;

2. Nei casi di cui al comma precedente potrà procedersi a trattativa diretta qualora l'interesse alla vendita sia circoscritto ad un solo soggetto.

3. Si procederà a trattativa diretta anche in caso di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, con eventuale conguaglio monetario positivo o negativo;

4. Le particolari circostanze e motivazioni che giustificano il ricorso alla trattativa diretta devono essere indicate nella deliberazione a contrattare.

5. La trattativa, della quale verrà redatto apposito verbale, è condotta dal responsabile dell'area competente, assistito da due testimoni.

6. La trattativa privata è condotta attraverso le seguenti fasi:

- o la prima che consente, con le forme di pubblicità o di informazione ritenute più adeguate, di risalire ai potenziali soggetti interessati all'alienazione;

- o la seconda nella quale i soggetti interessati sono invitati a presentare la propria offerta; in questa fase le offerte dovranno pervenire entro un termine prefissato, non inferiore a quindici giorni, in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;

7. Per quanto riguarda le modalità di presentazione delle offerte, le dichiarazioni ai fini dell'ammissione alla gara, gli adempimenti relativi alla costituzione della cauzione e del rimborso delle spese, gli obblighi del soggetto aggiudicatario ed il provvedimento di aggiudicazione, valgono le norme indicate nell'articolo precedente.

CAPO III - DISPOSIZIONI COMUNI ALLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Art.9 Criteri per l'individuazione della migliore offerta

1. Ogni qualvolta si renda necessario il confronto tra più offerte, si procederà di norma all'individuazione del migliore prezzo con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo posto a base di vendita.

2. Nel caso di immobili che, in seguito ad uno o più esperimenti di procedure di alienazione, risultino difficilmente alienabili, possono essere prese in considerazione analoghe procedure, prevedendo una diminuzione del prezzo a base d'asta nel limite massimo del 20% del prezzo a base di vendita.

Art.10 Depositi di garanzia e per spese contrattuali

1. Nessuno può partecipare alle procedure di alienazione di beni immobili se non comprovi di aver depositato presso la Tesoreria comunale una cauzione provvisoria pari ad un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle disposizioni vigenti, destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario;

2. Il deposito della cauzione provvisoria, fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato acconto del prezzo di aggiudicazione. Agli altri partecipanti tale deposito sarà restituito dal Tesoriere Comunale, dopo l'aggiudicazione definitiva e comunque entro 30 giorni dall'esperimento della gara.

3. Sono a carico del soggetto aggiudicatario le spese sostenute e da sostenere per: frazionamento, atti di aggiornamento catastale, vulture o altre pratiche necessarie, costo della perizia estimativa se affidata all'esterno, spese di pubblicità della gara, diritti di segreteria, spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto. L'ammontare presunto delle spese darà indicato nell'avviso di gara o nella lettera di invito alla trattativa.

4. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, previa diffida ad adempiere, la cauzione sarà incamerata dal

Comune, salvi eventuali ulteriori risarcimenti, così come la somma corrispondente al rimborso delle spese effettivamente sostenute dal Comune.

Art.11 Beni soggetti a prelazione

1. Quando il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nell'avviso di gara o nella lettera di invito alla trattativa, senza comunque la necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia, si applicherà la seguente procedura:

- al termine delle procedure di selezione del contraente (pubblico incanto, trattativa), il bene sarà offerto al titolare del diritto, al prezzo di aggiudicazione;

- l'offerta dovrà essere formalizzata tramite notifica e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni di vendita 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 stabiliscono un termine diverso;

- l'accettazione dell'offerta, alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune contenente la prova della costituzione della cauzione e del deposito delle spese di cui al precedente articolo;

- ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto o della trattativa nei confronti dell'Amministrazione;

- qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali.

Art.12 Offerte per procura o per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta.

2. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale, o al più tardi, nei quindici giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

3. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione e fino alla stipula del contratto.

4. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

5. E' ammesso lo svincolo della cauzione prestata per persona da nominare quando, presentata ed accettata la dichiarazione, il nominato versi una cauzione sostitutiva dello stesso importo. In tal caso cessa anche la garanzia solidale dell'originario offerente.

Art.13 Forma del contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con forma e modalità previste dal codice civile.
2. La stipulazione del contratto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione rappresentata dalla determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
3. Il citato termine potrà essere prorogato una sola volta per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili allo stesso.
4. Il pagamento dell'intero prezzo di acquisto deve avvenire prima o comunque alla data della stipulazione del contratto e sarà dimostrato mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale.
5. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali: - la parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato dalla data di stipulazione del contratto di compravendita; - l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto all'immobile; - qualunque responsabilità dell'Amministrazione è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

Art.14 Servizi di intermediazione immobiliare

1. In caso di mancata individuazione del contraente nei modi previsti in precedenza, è facoltà dell'Amministrazione, qualora le caratteristiche dell'immobile da alienare ne evidenzino l'utilità, ricorrere al servizio di intermediazione immobiliare, per mezzo di apposita agenzia, ai sensi dell'art.1754 del Codice Civile.
2. L'intermediario verrà individuato a trattativa privata, preceduta da avviso pubblico informale, nel quale sono indicate le prestazioni richieste al fine di garantire il servizio economicamente più vantaggioso.

SEZIONE II – ALIENAZIONE BENI MOBILI

Art.15 Ambito di applicazione

1. La presente sezione del regolamento si applica a tutti i beni mobili di proprietà del Comune di Cardano al Campo divenuti inadeguati per la funzione cui erano destinati.

Art.16 Definizioni

1. Con la definizione di beni inadeguati si intendono tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

Art.17 Procedure di alienazione

1. Per l'alienazione dei beni inadeguati il Responsabile del Settore a cui è assegnato il bene procede tramite gara informale, previo avviso al pubblico da pubblicare all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune per almeno 15 giorni. Nel caso di beni inadeguati di valore inferiore a 500,00 euro potrà procedere mediante trattativa privata diretta.

Art.18 Consegna dei beni

1. La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

Art.19 Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

1. In caso di esito negativo del procedimento di alienazione, i beni sono assegnati in proprietà dal Responsabile del Settore che ha indetto la procedura, a titolo gratuito, ai seguenti soggetti non aventi fine di lucro, che ne abbiano fatto richiesta: - istituzioni scolastiche pubbliche e private locali; - associazioni iscritte nel registro comunale delle associazioni; - cooperative sociali operanti sul territorio - altri soggetti pubblici presenti sul territorio comunale.

2. I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta ai sensi del precedente comma, vengono rottamati o distrutti, nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

SEZIONE III – DISPOSIZIONI FINALI

Art.20 Norme di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applica la disciplina contenuta nel Codice Civile.

Art.21 Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio, pubblicazione che segue all'avvenuta esecutività ai sensi di legge della deliberazione di adozione e sarà consultabile anche sul sito internet del Comune.

2. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le disposizioni regolamentari e/o gli atti amministrativi comunali in contrasto con i principi e le disposizioni contenute nel presente regolamento.

3. E' fatto obbligo a chiunque di osservarlo e farlo osservare.