CITTÀ DI CORDENONS

Medaglia di Bronzo al V.M. Provincia di Pordenone

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale

Approvato ~~con~~ E ALLEGATO ALLA delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 01.02.2007

IL SEGRETARIO GENERALE
dott Giuseppe Tamburino

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione 2

Art. 2 - Beni alienabili 2

Art. 3 - Competenze 2

Art. 7 - Asta Pubblica 4

Art. 8 - Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione 5

Art. 9 - Commissione di gara 5

Art. 10 - Offerte e aggiudicazione 6

Art. 12 - Trattativa privata 7

Art. 13 - Trattativa privata diretta 7

Art. 14 - Permuta 8

Art. 15 - Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari 8

Art. 16 – Entrata in vigore 8

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell'art. 12 della L.127/1997 e s.m.i, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Cordenons, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni o integrazioni, al R.D. 17.06.1909 n. 454, al RD 18.11.1923 n. 2440 e al R.D. 23.5.1924 n. 827;

2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.

3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Art. 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:
   a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
   b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
   c) I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.

2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo.

Alle vendita dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt. 55 e ss. del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art. 3 - Competenze

1. La procedura di alienazione è sempre preceduta da una delibera consiliare di autorizzazione alla alienazione ai sensi di quanto disposto dall'art. 42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs.267/2000.

2. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Settore Patrimonio, competente in ordine alla gestione del Patrimonio Immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

Art. 4 - Piano delle alienazioni

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare con la delibera di approvazione del bilancio pluriennale ovvero con quella di approvazione del Bilancio di

previsione annuale e, in particolare, con la relazione previsionale e programmatica. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatorio ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs.267/2000.

2. In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a se stante ai sensi del predetto art. 42, comma 2, lettera l).

Art. 5 - Identificazione e valutazione del bene.

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche similari, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile del Settore Patrimonio può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'Ente ovvero a Società o Agenzie specializzate in materia.

3. La perizia di stima contiene:
   a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
      - dello stato di conservazione;
      - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
      - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
      - della destinazione e regolarità urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dagli atti in possesso del competente Ufficio Urbanistica del Comune;
      - laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);
   b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.

4. Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

Art. 6 - Procedure di vendita

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:
   a) asta pubblica;
   b) licitazione privata;
   c) trattativa privata o diretta.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 7 - Asta Pubblica

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di asta pubblica.

2. Salva l'ipotesi di cui ai successivi art. 10-11-12 e 13, è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica, con esclusione di ogni altra procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 5, sia pari o superiore a Euro 200.000,00.

3. l'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
b) la procedura di gara;
c) il prezzo posto a base di gara;
d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 5;
i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
j) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
k) i termini e le modalità di pagamento;
l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
m) Modalità dell'eventuale incameramento della cauzione.

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
b) i dipendenti del Comune di Cordenons che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
c) gli Amministratori, così come previsto dall'art. 1471 del codice civile.
d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5, comma 2.

5. L'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e per estratto su un quotidiano a diffusione locale e su un quotidiano a diffusione nazionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

6. Quando il prezzo base d'asta raggiunga o superi i 500.000,00 Euro gli avvisi vengono pubblicati per estratto anche sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Sarà compito del Responsabile del Settore Patrimonio effettuare tutte le forme di pubblicazioni e pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere i potenziali acquirenti.
Le pubblicazioni dovranno essere effettuate almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

Art. 8 - Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con pubblico incanto.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita l'asta e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

Art. 9 - Commissione di gara

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara al completo.

2. La Commissione di gara è composta di un numero di tre o cinque membri dipendenti comunali fra i quali almeno uno del Settore Patrimonio che svolge le funzioni di Presidente.

3. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Commissione di gara potrà essere composta anche da un esperto esterno all'uopo incaricato.

4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

5. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio unitamente alla aggiudicazione.

Art. 10 - Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione definitiva mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.

3. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.

4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

5. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativamente disporre l'esperimento di una nuova asta procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20% ovvero ricorrere direttamente alla trattativa privata.

6. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro quarantacinque giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.

7. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

Art. 11 - Licitazione privata

1. Salvo che l'amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con pubblico incanto, si procede alla scelta dell'acquirente con licitazione privata quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 5, non superi la somma di Euro 200.000,00.

2. In tal caso l'amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita nell'albo pretorio e sul sito Internet del Comune per almeno quindici giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 7, terzo comma.

4. Alla licitazione privata si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione, la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto come precisate nei precedenti art.li 9 e 10 del presente regolamento.

Art. 12 - Trattativa privata

1. Laddove l'amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti art.li 7 e 11, la scelta dell'acquirente può avvenire a trattativa privata nelle seguenti ipotesi:
   a) quando siano andate deserte l'asta o la licitazione privata precedentemente esperita; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%.
   b) laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore a 50.000,00 Euro.

2. La vendita a trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile del Settore Patrimonio.

3. La trattativa privata può svolgersi in due fasi:
   a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
   b) la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art. 13 - Trattativa privata diretta

1. Per trattativa privata diretta si intende la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.

2. La trattativa privata diretta è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi:
   a) qualunque sia il valore dell'immobile, laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
   b) purché il valore del bene sia inferiore ai 200.000,00 Euro, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale.
   c) purché il valore dell'immobile sia inferiore ai 200.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.

Art. 14 - Permuta

Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 5. La differenza di valore tra i due beni oggetto di permuta non potrà differire oltre il 20% salvo deroga motivata dal Consiglio Comunale. La differenza deve essere conguagliata in denaro.

Art. 15 - Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari

Sono abrogate le norme e le disposizioni regolamentari dell'Ente precedentemente emanate incompatibili con il presente regolamento.

Art. 16 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione comunale di Cordenons a seguito della esecutività della delibera consiliare che lo approva.