



COMUNE DI OLEGGIO
PROVINCIA DI NOVARA

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22.06.2011

INDICE

| | |
|---------|---|
| ART. 1 | FINALITA' ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO |
| ART. 2 | COMPETENZE DEGLI ORGANI |
| ART. 3 | BENI ALIENABILI |
| ART. 4 | PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI |
| ART. 5 | ALIENAZIONI DI BENI NON COMPRESI NEL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI |
| ART. 6 | RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO |
| ART. 7 | INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI ALIENAZIONE |
| ART. 8 | VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE |
| ART. 9 | PROCEDURE DI VENDITA |
| ART. 10 | ASTA PUBBLICA |
| ART. 11 | ASTE DESERTE |
| ART. 12 | TRATTATIVA PRIVATA |
| ART. 13 | TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA |
| ART. 14 | PERMUTA |
| ART. 15 | PUBBLICITA' |
| ART. 16 | GARANZIE E CAUZIONE |
| ART. 17 | SPESE CONTRATTUALI |
| ART. 18 | ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO |
| ART. 19 | CASI NON DISCIPLINATI DAL REGOLAMENTO |
| ART. 20 | RINVIO DINAMICO |

ART. 1 – FINALITA' ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell' art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Oleggio, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n.783 e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili, perseguendo altresì l' obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Oleggio e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.
4. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per l'alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

ART. 2 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. L'alienazione e permuta del patrimonio comunale sono di competenza del Consiglio Comunale, a norma dell' art. 42, comma 2 lett. l), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
2. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Dirigente di Settore individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

ART. 3 - 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 o altre cause;
 - 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 facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- 2) Per i beni di interesse storico ed artistico trovano applicazione le disposizioni previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed il disposto dall'art. 12 comma 3 e seguenti della Legge 15 maggio 1997, n. 127.
- 3) Sono escluse dall'ambito di applicazione del Regolamento le alienazioni disciplinate e regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo esemplificativo: la cessione di aree P.E.E.P., P.I.P. e di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.
- 4) L' inserimento degli immobili nel Piano di cui al successivo art. 4 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

ART. 4 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Per l' alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 3, il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112/08 come convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, che costituisce documento 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, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera D) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio di Previsione e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale. Ai sensi dell'art. 58 comma 2 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 5 ALIENAZIONI DI BENI NON COMPRESI NEL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Fermo restando quanto previsto all' articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all' alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano.

ART. 6 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del procedimento di alienazione è il Dirigente del competente Servizio comunale.
2. Il Dirigente cura le conseguenti procedure necessarie all'alienazione dei beni.
3. In attuazione degli atti fondamentali indicati all'art. 2, con propria determinazione, indice le procedure concorsuali e cura il successivo svolgimento, compresa l' approvazione del verbale di aggiudicazione da redigersi a cura della commissione di gara e la stipula, in nome e per conto del Comune, del relativo contratto.

ART. 7 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI ALIENAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, con apposita perizia estimativa resa dall' Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato appositamente incaricato.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare e contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione d'uso dell'immobile;
 - c) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato;
 - d) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
 - e) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.
3. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato di importo, pari ad almeno il 2 % dello stesso, per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.
4. Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA, se dovuto.

ART. 8 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli aventi diritto e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

6. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 9 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Ai sensi dell' art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni dei beni immobili contemplate dal presente Regolamento, si procede, in connessione al grado del bene e con le procedure di cui agli articoli successivi, con le seguenti modalità:
 - a) asta pubblica (artt. 10 - 11);
 - b) trattativa privata (art. 12);
 - c) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 13);
 - d) permuta (art. 14).

ART. 10 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell' art. 7.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del competente Servizio comunale, che individua i beni da alienare, approva il bando d' asta ed impegna le necessarie somme.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano al protocollo comunale, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è curata da una apposita commissione composta con le modalità previste dal Regolamento sull' Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.
6. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più conveniente; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell' aggiudicazione definitiva.
8. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
9. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.
10. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
11. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto indicato all' art. 16 del Regolamento.

ART. 11 - ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma 3, l' Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10 %.
2. Dal secondo incanto andato deserto ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma 3, l' Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata, ovvero all' indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20 %, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.
3. Sin dalla prima asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni, da effettuarsi con le modalità stabilite per l'asta e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui al precedente art. 10.

ART. 12 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata nelle seguenti ipotesi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di privati, Enti pubblici, Enti morali, con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - d) alienazioni di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà del Comune non superi la quota del 10 % e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
 - e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
 - f) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 11, comma 2;
 - g) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 100.000,00=) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
 - h) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.
 - i) alienazione di beni immobili a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria, qualora il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - j) alienazione di beni immobili a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;
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. 7. L'alienazione deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano.
3. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 13.
4. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita, su indirizzo della Giunta Comunale, il Dirigente del competente Servizio comunale dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
5. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto indicato all'art. 16 del Regolamento.

ART. 13 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 12 ed in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
2. Il Dirigente del competente Servizio comunale avvisa gli interessati alla gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
3. Nel giorno stabilito dall'invito una Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
4. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10, 11 e 12.

ART. 14 – PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che sia compresa nella Deliberazione

Consiliare di programmazione, deve essere autorizzata con Deliberazione 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 dell'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. 7 del presente regolamento.
3. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10, 11 e 12.

ART. 15 – PUBBLICITA'

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta, sia alle alienazioni a trattativa privata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Gli avvisi di asta pubblica vengono resi noti mediante pubblicazione, per almeno trenta giorni consecutivi, con le seguenti modalità:
 - a) all'albo pretorio on-line del Comune, qualora si tratti di alienazione di beni di valore inferiore ad € 100.000,00=;
 - b) all'albo pretorio on-line del Comune e per estratto sul B.U.R. Piemonte, per alienazioni di beni di valore compreso tra € 100.000,00= ed € 500.000,00=;
 - c) all'albo pretorio del Comune, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale e su un periodico e/o quotidiano a diffusione locale, per alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad € 500.000,00=
 - d) sul sito web istituzionale;
 - e) mediante affissione di avviso da porre in opera sul bene da alienare.
3. Le Deliberazioni della Giunta Comunale che autorizzano la trattativa privata vengono rese note mediante pubblicazione:
 - a) all'albo pretorio del Comune;
 - b) sul sito web istituzionale.Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, i terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.
5. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.

ART. 16 – GARANZIE E CAUZIONE

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento, è determinata in misura pari al 10 % del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell' Amministrazione Comunale.
5. La garanzia provvisoria è automaticamente svincolata, per i concorrenti non aggiudicatari, successivamente alla stipula del contratto.
6. La garanzia provvisoria prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la stipula del contratto.

ART. 17 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di pubblicazione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

ART. 18 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività dell'atto consiliare di approvazione.
2. Con l'entrata in vigore del Regolamento sono abrogate tutte le norme con esso contrastanti.

ART. 19 – CASI NON DISCIPLINATI DAL REGOLAMENTO

1. Per quanto non espressamente previsto dal Regolamento, troveranno applicazione:
 - le Leggi nazionali e regionali;
 - lo Statuto comunale;
 - il Regolamento dei contratti;
 - il Regolamento di contabilità.

ART. 20 – RINVIO DINAMICO

1. Le norme del Regolamento sono modificabili per effetto di sopravvenute norme vincolanti, sia statali che regionali.
2. In tali casi si applicherà la normativa sopraordinata.