



Provincia di Treviso

Comune di Santa Lucia di Piave

**REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18/12/2019

Sommario

Art. 1 – Oggetto del regolamento	3
Art. 2 - Competenze degli Organi	3
Art. 3 - Beni alienabili	3
Art. 4 – Beni immobili di interesse storico ed artistico	4
Art. 5 - Programmazione delle Alienazioni.....	4
Art. 6 - Valutazione.....	4
Art. 7 - Prelazione.....	4
Art. 8 - Modalità di individuazione del contraente	5
Art. 9 - Seggio e verbale di gara	6
Art. 10 - Provvedimenti connessi con l'indizione della gara	7
Art. 11 - Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita.....	7
Art. 12 - Offerte e cauzione	8
Art. 13- Offerte.....	9
Art. 14 - Gara deserta.....	9
Art. 15 - Contratto.....	10
Art. 16 - Disposizioni finali	10

Art. 1 – Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Santa Lucia di Piave, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, anche al fine di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Esulano dalle disposizioni del presente articolo le alienazioni eventualmente oggetto di accordi di pianificazione es. art 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii..

Art. 2 - Competenze degli Organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previsti in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio comunale, appartiene al Responsabile del servizio competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 3 - Beni alienabili

1. Sono alienabili a titolo esemplificativo:
 - a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente;
 - b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'ente, previa sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
 - e) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, alle condizioni stabilite dalle fonti normative regionali vigenti in materia.
2. L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 5 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storicoartistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Art. 4 – Beni immobili di interesse storico ed artistico

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico ed artistico di proprietà del comune, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12, comma 3 e seguenti, della legge 15.05.1997, n. 127.

Art. 5 - Programmazione delle Alienazioni

1. Con apposito atto consiliare, il Comune approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, come convertito nella legge 06.08.2008, n. 133, nella sua vigente formulazione. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. n. 267/2000.
2. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni e valorizzazioni.

Art. 6 - Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta o da personale tecnico comunale o da professionisti esterni mediante apposito incarico. È fatta salva la facoltà di sottoporre la perizia di stima al parere di congruità della competente Agenzia del Territorio.
2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di alienazione. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le connesse spese tecniche sostenute o da sostenere (es.: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, ecc.).
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura del Personale tecnico del Comune, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1. Detta valutazione può anche intendersi riservata a successivi atti esecutivi.

Art. 7 - Prelazione

1. Se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, tale circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso o lettera d'invito e

comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

2. L'aggiudicazione o l'esito della trattativa dovranno essere comunicati al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
3. I soggetti titolari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento degli eventuali canoni dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.
4. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dall'Ente in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
6. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente in base alla tipologia di procedura in corso.

Art. 8 - Modalità di individuazione del contraente

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - Procedura aperta, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo stimato dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa sigillata;
 - Procedura negoziata, previa pubblicazione di avviso, per i seguenti casi:
 - procedura aperta deserta ove non si ritenga opportuno effettuare un ulteriore esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali, ad esclusione del prezzo a base di gara che può essere motivatamente ribassato di un ulteriore 10% rispetto all'ultimo importo a base di gara;
 - quando l'alienazione ha per oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;
 - qualora, in base alle caratteristiche del bene - fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati - sia dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
 - Diretta alienazione/trattativa con unico soggetto nei seguenti casi:

- qualora, in base alle caratteristiche del bene - fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati - sia riscontrabile che vi sarebbe un'unica offerta, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
- art. 191, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016;
- quando l'alienazione sia disposta nei confronti di enti pubblici ovvero associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di questi ultimi sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- qualora il valore del bene non sia superiore a € 30.000,00, acquisito il parere vincolante della Giunta;
- qualora vi sia un unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
- nel caso di terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- nel caso di terreni di proprietà comunale privi di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico su cui insistano manufatti abusivi edificati da terzi condonati ai sensi delle leggi che regolano tale materia. In tale ipotesi gli occupanti dei terreni interessati al loro acquisto dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale, sino alla data della stipula dell'atto di vendita, una indennità di occupazione il cui ammontare verrà determinato dal servizio patrimonio con apposito provvedimento;
- nel caso di manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
- nel caso di porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato o di altri enti pubblici;
- quando i beni siano alienati a società o consorzi a partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse.

- Permuta: compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto. 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.

3. Si applica in ogni caso l'art. 1471 "Divieti speciali di comprare" del C.C.. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto del predetto art. 1471 del C.C. è nullo.

Art. 9 - Seggio e verbale di gara

1. L'asta viene effettuata da apposito seggio di gara composto dal Responsabile del Settore competente, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di testimoni, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.
3. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto, successivo all'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatta la determina attestante l'asta deserta.

Art. 10 - Provvedimenti connessi con l'indizione della gara

1. Al Responsabile del servizio competente spetta l'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale: procede all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.
2. Per lo svolgimento della sua attività il Responsabile del procedimento è autorizzato a chiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche da altri uffici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
3. Il Responsabile del servizio può anche incaricare, con apposita determinazione, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.
4. In caso di trattativa privata il Responsabile del servizio provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla quale viene adottato il presente metodo.

Art. 11 - Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicazione: Albo Pretorio comunale e sito internet del Comune.

2. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici.
3. Al fine di dare adeguata pubblicità alla vendita potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Responsabile del Servizio competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.
4. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Responsabile competente, sino alla metà.

Art. 12 - Offerte e cauzione

1. Il concorrente per partecipare alla procedura è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione è di norma stabilita nel 10% del valore a base d'asta di ogni cespite e viene trattenuta dal Comune, a garanzia della stipula dell'atto di vendita.
2. La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.
3. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito, che viene effettuato tramite versamento diretto alla tesoreria Comunale, che ne rilascerà apposita quietanza, o tramite fidejussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da una primaria compagnia o istituto di credito, autorizzati ai sensi di legge. Il mancato deposito da parte del concorrente è motivo di esclusione dalla procedura di gara.
4. I depositi effettuati da concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono restituiti dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.
5. L'offerta avanzata in sede di gara dai concorrenti ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, ma non vincola l'Amministrazione, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. Rimane invece vincolante per l'offerente fino alla stipula del contratto.
6. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 12 rate mensili. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

Art. 13- Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando o nella lettera d'invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
4. Il bando di gara potrà prevedere una offerta percentuale minima in aumento.

Art. 14 - Gara deserta

1. Qualora la gara di asta pubblica vada deserta sarà possibile effettuare un secondo esperimento di gara con un ribasso massimo del 10% e, dopo il secondo esperimento deserto è possibile procedere con la trattativa negoziata, ovvero individuale, a seconda della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell'Amministrazione.
2. Vanno comunque assicurate condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti, per cui non potranno essere concesse modifiche sostanziali alle condizioni poste a base dell'asta pubblica, fatto salvo il prezzo di vendita che potrebbe subire un ulteriore ribasso del 10% rispetto all'ultimo importo a base di gara.
3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - La prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità
 - Una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.
4. Possono essere altresì individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustificano l'adozione di questo metodo.

5. Nel caso che ogni forma di trattativa non abbia portato ad alcuna offerta per la vendita del bene, l'Amministrazione può decidere di non procedere con l'alienazione del bene medesimo.

Art. 15 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, di trascrizione, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.

Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, salvo motivate eccezioni.

Art. 16 - Disposizioni finali

1. Il regolamento entra in vigore alla data di eseguibilità della deliberazione di approvazione.
2. A decorrere dalla data di cui al comma 1 è abrogata qualsiasi altra disposizione regolamentare con esso in contrasto e/o incompatibile.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti relative alla materia.