COMUNE DI MONTOGGIO

Provincia di Genova

Via IV Novembre, 18 - C. a. p. 16026 - C.F. 80007310107 - ☎010 9379331. - fax (010) 93.82.48

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 : Finalità del regolamento
Articolo 2 : Destinazione delle entrate

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Articolo 3 : Principi
Articolo 4 : Individuazione degli immobili da alienare
Articolo 5 : Prezzo di vendita
Articolo 6 : Elementi per l'identificazione

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 7 : Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente
Articolo 8 : Determinazione a contrarre
Articolo 9 : Avviso d'asta
Articolo 10 : Esclusione dalla partecipazione alle gare
Articolo 11 : Pubblicità dei bandi di gara
Articolo 12 : Espletamento dell'asta – Aggiudicazione
Articolo 13 : Ripetizione della procedura di vendita
Articolo 14 : Trattativa privata mediante gara ufficiosa
Articolo 15 : Trattativa privata diretta
Articolo 16 : Stipulazione dell'atto di compravendita

CAPO IV – ACQUISTO DI IMMOBILI

Articolo 17: Acquisto di beni immobili
Articolo 18 : Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 19 : Entrata in vigore

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 : FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. mm., riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
2. Si considerano tali:
   a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli articoli 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere degli uffici competenti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
   b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
   c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
   d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
   e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.

ART. 2 : DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 3 : PRINCIPI

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
2. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nella relazione previsionale e programmatica e nel bilancio e annuale e pluriennale.

Art. 4 : Individuazione degli immobili da alienare

1. Nel programma di vendita di cui al precedente articolo, il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare, indica il loro prezzo di vendita ed i tempi entro cui procedere alle alienazioni.

Art. 5 : Prezzo di vendita

1. Nel programma di vendita approvato dal Consiglio viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base della alienazione. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, di norma, dall'Ufficio tecnico comunale,ovvero, sulla base di motivata richiesta di detto Ufficio, dall'Agenzia del Territorio.
2. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili.
3. In sede di approvazione del bilancio consuntivo, il Consiglio Comunale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

ART.6 : ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
   a) partita catastale;
   b) foglio;
   c) particella e sub particella;
   d) categoria catastale;
   e) classe;
   f) consistenza;
   g) superficie;
   h) destinazione urbanistica;
   i) confini;
   j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
   k) trascrizione (numero della registrazione) e data;
4. I dati sub j) e k) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 7 : Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.
2. I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

ART. 8 : DETERMINAZIONE A CONTRARRE

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:

- individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;
- approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 9;
- definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto .

2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 9: Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:
   a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
   b) il prezzo a base d'asta;
   c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
   d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
   e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
   f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
   g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
   h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.
3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.),di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione,le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

ART. 10 : ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
   - si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
   - si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art. 11 : Pubblicità dei bandi di gara

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione;
2. Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo,manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria,sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Art. 12 : Espletamento dell'asta – Aggiudicazione.

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
5. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterrà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 13 : Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito d'esperimento d'asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto, stabilendo un ribasso di almeno 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 14 : Trattativa privata mediante gara ufficiosa.

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
   - nell'ipotesi di cui al precedente art. 13, secondo comma;
   - quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi Euro 200.000,00 (duecentomila/00).
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
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 interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire 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 due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 15 : Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
   a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui al secondo comma dell'articolo 13;
   b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
   c) la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
   d) qualora il valore dell'immobile non superi Euro 100.000,00 (centomila/00) ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata;
   e) ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita.

2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte dell'Ufficio tecnico

Art. 16 : Stipulazione dell'atto di compravendita.

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione 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.
2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma.

CAPO IV – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 17 Acquisto di beni immobili

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta.
1. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dalL'Ufficio tecnico comunale .

Art. 18 Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.

Art. 19 : Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.

§§§§§