



COMUNE DI CORCIANO

Provincia di Perugia

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15.5.1997 n. 127 (1), riguarda le procedure di vendita del patrimonio immobiliare di questo Comune in deroga alle norme di cui alla legge n. 783/1908 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. n. 454/1909.

ART. 2 - BENI DA ALIENARE

1. Sono alienabili:

- i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, comma 2, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di 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 ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42;
- i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, i quali con l'atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
- gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'art. unico della legge 23.12.1993 n. 560;
- i beni appartenenti al patrimonio disponibile.

2. La programmazione dei beni da alienare ed il loro valore è indicato nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale o loro variazioni, sulla base di una stima di massima effettuata da un tecnico comunale.

3. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da un tecnico comunale o da un tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale e locale, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. Al prezzo come sopra determinato saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima se affidata ad un tecnico esterno).

ART. 4 - BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 5 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere modificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6 - ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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:
 - foglio,
 - particella e sub particella,
 - categoria catastale,
 - classe,
 - consistenza,
 - superficie,
 - confini,
 - numero atto d'acquisto, data, repertorio,
 - trascrizione.
4. Gli ultimi due punti 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. Al riguardo trovano applicazione le norme contenute nei commi 3-4-5 dell'art. 4 della legge 23.12.1999 n. 488 (2), ai sensi del comma 15 del medesimo articolo.

ART. 7 - INDIVIDUAZIONE DELL'ORGANO COMPETENTE

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale anche nella forma di atti di indirizzo nei confronti della Giunta Comunale o del responsabile.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del responsabile del servizio patrimonio.
3. Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere 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 presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
4. L'Amministrazione può incaricare con apposito atto tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti, pratiche catastali e stime.

ART. 8 - PROCEDURA DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: a) asta pubblica, b) trattativa privata, c) trattativa privata diretta, in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART. 9 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello regionale e nazionale.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzati sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e regionale, le pubblicazioni nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20 per cento del prezzo a base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso l'ufficio protocollo entro il termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 per cento del valore posto a base della gara, e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara.
10. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto di norma all'atto della stipula del rogito; in casi particolari, il bando di gara potrà prevedere che il pagamento venga effettuato con una dilazione temporale massima di mesi 6 dalla stipula del contratto.
12. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea.
13. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.
14. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
15. La cauzione prodotta dal concorrente sarà incamerata dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 10 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, oltre al caso in cui la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia andata deserta, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, o per la consistenza o per il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato non superi € 250.000,00.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine il responsabile del servizio individua i canali ritenuti più idonei, di volta in volta, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.
4. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
la prima di carattere esplorativo, che consenta di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro il termine fissato nel bando 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.

ART. 11 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del R.D. 23.5.1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
3. Per la corresponsione del prezzo di acquisto si applica quanto stabilito all'art. 9.

ART. 12 - PERMUTA

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
3. 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.
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di conguaglio economico a carico dell'Ente, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

ART. 13 - NORME FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione ed intervenuta esecutività della delibera di adozione.

(1) Si riporta l'art. 12, comma secondo, della legge 15.5.1997 n. 127: *"I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato."*

(2) Si riporta l'art. 4 della legge 23.12.1999 n. 488, commi 3-4-5 e 15: *"3. I beni immobili e i diritti immobiliari appartenenti al patrimonio dello Stato non conferiti nei fondi di cui al comma 86, individuati dal Ministro delle finanze, possono essere alienati secondo programmi, modalità e tempi definiti (...) I beni e i diritti immobiliari dello Stato, anche non compresi nei programmi, sono alienati in deroga alle norme di contabilità di Stato. Lo Stato venditore è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene nonché alla regolarità urbanistica e a quella fiscale producendo apposita dichiarazione di titolarità del diritto e di regolarità urbanistica e fiscale. Gli onorari notarili sono ridotti al 20 per cento. (...)*

4. *Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ai beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato non conferiti nei fondi di cui al comma 86, soggetti ad utilizzazione agricola; il relativo programma di alienazione è definito di concerto con il Ministro delle politiche agricole e forestali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano solo agli immobili utilizzati per la coltivazione alla data di entrata in vigore della presente disposizione; non sono ricompresi gli usi civici non agricoli, i boschi, i demani, compresi quelli marittimi e quelli finalizzati allo svolgimento, da parte di aziende demaniali, di programmi di biodiversità animale e vegetale, le aree interne alle città e quelle in possesso o in gestione alle università agrarie. Ai conduttori degli immobili destinati alla coltivazione è concesso il diritto di prelazione, le cui modalità di esercizio sono definite con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, di concerto con il Ministro delle politiche agricole e forestali. Il Ministro delle politiche agricole e forestali presenta al Parlamento una relazione annuale sull'attuazione delle disposizioni del presente comma*

5. *Lo Stato venditore è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene nonché alla regolarità urbanistica e a quella fiscale producendo apposita dichiarazione di titolarità del diritto e di regolarità urbanistica e fiscale. Gli onorari notarili sono ridotti al 20 per cento. Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini stabiliti con il regolamento adottato ai sensi dell'art. 32 della legge 23.12.1998, n. 448. (...)*

15. *Le regioni e gli enti locali possono applicare le disposizioni del presente articolo all'alienazione di diritti e di beni immobiliari di proprietà degli enti medesimi."*