

COMUNE DI CASALSERUGO
Provincia di Padova

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E
L'ACQUISTO DI IMMOBILI**

(Approvato con deliberazione di C.C. n. 48 del 27.08.2008.)

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto 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 artt. 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.
3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e ss. mm. ii..

Art. 2

Beni da alienare

1. I beni immobili ed i diritti reali da alienare di cui all'art. 1, sono individuati attraverso l'atto deliberativo, nel quale il Consiglio Comunale approva un programma di vendita con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire.
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, o gravati da ipoteca o altro vincolo pregiudizievole, deve essere preceduta dal procedimento di liberazione dal vincolo.

3. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:
 - a. in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b. in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione comunale, rispetto alle finalità istituzionali;
 - c. al verificarsi di situazioni di necessità ed urgenza.

Art. 3

Identificazione degli immobili e prezzo di vendita

1. Il programma di vendita deve riportare per ogni immobile di cui sia stata accertata la disponibilità, la sua effettiva consistenza, le relative pertinenze di cui all'art. 817 del c.c., gli eventuali diritti e servitù gravanti sullo stesso, la destinazione urbanistica, gli estremi dell'atto d'acquisto e della registrazione.
2. Il prezzo di vendita, che costituisce base nelle procedure di alienazione, è determinato con apposita perizia estimativa, resa di norma, dal servizio tecnico comunale.
3. In casi particolari, e su richiesta motivata del suddetto servizio, della perizia può essere incaricata l'Agenzia del Territorio o un professionista specializzato.
4. Nella perizia estimativa devono essere esplicitati i criteri tecnici ed obiettivi nonché le metodologie estimative adottate, coerenti con la natura del bene da alienare.
5. Al prezzo di vendita definitivo, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese di perizia, le spese tecniche sostenute o da sostenere per eventuali frazionamenti o aggiornamenti catastali, le spese fiscali e notarili per il trasferimento della proprietà, le spese d'asta e di pubblicità.

TITOLO II

PROCEDURE DI VENDITA

Art. 4

Individuazione del contraente

1. Le alienazioni del patrimonio comunale avvengono, di norma, mediante asta pubblica, con le procedure previste dagli articoli seguenti.
2. Altri sistemi di scelta del contraente sono ammessi solo nei casi previsti dal presente regolamento, ovvero da specifiche norme.

Art. 5

Determinazione a contrarre

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:
 - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'art. 2;
 - b) approva il bando di gara;
 - c) 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, dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 6
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.

Art. 7
Esclusione dalla partecipazione alle gare

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

Art. 8
Pubblicità dei bandi di gara

1. Per le vendite di importo superiore a € 1.000.000,00.=, l'avviso di gara, o un estratto di esso, deve essere pubblicato all'albo pretorio del Comune, nel sito web dello stesso, nel B. U. R. nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e almeno su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a diffusione locale.
2. La pubblicazione dell'avviso di gara, o di un estratto di esso, relativo alle vendite di importo fino a € 1.000.000,00.=, deve essere effettuata all'Albo pretorio del Comune, nel sito web dello stesso, nel B. U. R., e almeno su un quotidiano a diffusione locale.
3. La pubblicazione degli avvisi sui giornali locali deve essere fatta almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita, mentre quella sui giornali a diffusione nazionale deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita.

Art. 9 .

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 tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 10

Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto, stabilendo un ribasso massimo del 10% 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 verifica della perizia di

stima ed idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 11

Trattativa privata mediante gara ufficiosa.

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nell'ipotesi di cui al precedente art. 10, secondo comma;
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi Euro 100.000,00 (centomila/00).
2. La procedura è quella prevista dal regolamento sui contratti.

Art. 12

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 primo comma dell'articolo 11;
 - 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 50.000,00 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 del Servizio tecnico comunale.

Art. 13

Stipulazione dell'atto di compravendita.

1. Salvo diverse disposizioni stabilite dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del programma delle alienazioni, 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. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni, a discrezione del responsabile del procedimento, su presentazione di richiesta motivata.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 5 del precedente art. 9.

Art. 14

Cause di prelazione

Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel programma di vendita di cui all'art. 4 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

Art. 15

Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a. l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato 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 trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - b. l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fidejussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fidejussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 16

Alienazione di fondi interclusi.

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito Internet dell'Amministrazione e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

TITOLO IV ACQUISIZIONI

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.

2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente servizio tecnico del Comune, ovvero sulla base di motivata richiesta di detto servizio, dall'Agenzia del Territorio.

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.
2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al funzionario delegato alla partecipazione, indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

Art. 19

Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio.

.....