

COMUNE DI AOSTA

REGOLAMENTO DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI AOSTA

approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 36/2013

REGOLAMENTO DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI AOSTA

INDICE

ARTICOLO 1 – Principi generali

ARTICOLO 2 – Ambiti di applicazione

ARTICOLO 3 – Competenza in merito agli atti di alienazione del patrimonio

ARTICOLO 4 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

ARTICOLO 5 - Determinazione del valore dei beni immobili da alienare

ARTICOLO 6 – Procedure di vendita

ARTICOLO 7 – Asta pubblica

ARTICOLO 8 – Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

ARTICOLO 9 – Modalità di presentazione dell'offerta

ARTICOLO 10 – Deposito cauzionale

ARTICOLO 11 – Aggiudicazione

ARTICOLO 12 – Aste deserte

ARTICOLO 13 – Trattativa privata plurima

ARTICOLO 14 – Trattativa privata diretta

ARTICOLO 15 – Prelazione volontaria

ARTICOLO 16 – Stipulazione del contratto

ARTICOLO 17 – Cessioni gratuite e permuta

ARTICOLO 18 – Rinvio

ARTICOLO 19 – Disposizioni transitorie

Art. 1
- Principi generali -

Il presente Regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, e definisce le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune di Aosta, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato.

Le procedure di alienazione dovranno avvenire nel rispetto dell'ordinamento giuridico ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2
- Ambiti di applicazione -

Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.

L'alienazione dei beni immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

Sono esclusi dall'applicazione delle norme del vigente Regolamento le alienazioni degli immobili destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica, in quanto per tali beni trova applicazione la normativa regionale specifica.

Art. 3
- Competenza in merito agli atti di alienazione del patrimonio -

I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale singolarmente o mediante l'approvazione di Piani di Alienazione sulla base dei criteri meglio evidenziati nel successivo art. 4.

La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare, oppure quella di Giunta comunale nei casi previsti dallo Statuto, dovrà contenere:

- ❖ gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- ❖ l'individuazione sulle mappe del N.C.T.;
- ❖ le planimetrie del N.C.E.U. nel caso di edifici;
- ❖ la consistenza ed il valore catastale
- ❖ numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione, trascrizione (numero della registrazione) e data;

Per quanto concerne i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo, si procederà in deroga a quanto indicato nell'ultimo punto dell'elenco sopra riportato.

Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini dell'art. 3, 100° comma, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, come stabilito dall'art. 4, 5° comma, della Legge n. 488 /1999.

Art. 4
- Criteri per l'individuazione dei beni da alienare -

I beni da porre in vendita indicati dall'organo municipale competente, vanno individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente, sulla base delle seguenti valutazioni di carattere generale:

- ❖ beni a bassa redditività;
- ❖ beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- ❖ beni non ubicati nel territorio del Comune di Aosta;
- ❖ beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- ❖ beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- ❖ aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;

Art. 5
- Determinazione del valore dei beni immobili da alienare -

Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del presente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa 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.

La perizia estimativa può essere effettuata da un tecnico del Comune, designato dal Dirigente responsabile del procedimento, o da un professionista esterno di fiducia, scelto dal Dirigente stesso sulla base delle norme di selezione vigenti ed applicabili. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

Il valore risultante dalla perizia di stima costituisce il prezzo base d'asta per la vendita del bene.

Il prezzo finale di alienazione del bene, che l'acquirente dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale, sarà costituito dal suo prezzo di vendita, definito a seguito dell'esperimento di gara pubblica o trattativa privata secondo le distinzioni appresso specificate, maggiorato delle eventuali spese sostenute dall'Ente e/o che lo stesso dovrà sostenere, per note tecniche, frazionamenti o aggiornamenti catastali, qualora affidati a tecnici esterni all'Amministrazione Comunale, delle spese di pubblicazione di cui al successivo art. 8, nonché di tutte le spese fiscali e notarili conseguenti all'atto di trasferimento del bene.

Eventuali ulteriori canali pubblicitari (televisione, radio, volantini, ecc.) messi in atto dall'Ente per dare divulgazione all'asta, non saranno invece addebitati.

Con riferimento a casi particolari, l'Amministrazione può, sulla base di specifico atto motivato, effettuare valutazioni diverse circa la determinazione del prezzo a base d'asta come sopra riportato.

Art. 6
- Procedure di vendita -

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la conoscenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.

La vendita dei beni si realizza mediante:

- Asta pubblica
- Trattativa privata plurima;
- Trattativa privata diretta;

Art. 7
- Asta pubblica -

La vendita dei beni avviene di norma mediante asta pubblica con il sistema di cui all'art. 73 lett. C) del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta, fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 13 e 14.

Il Dirigente responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità del successivo art. 8, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione secondo le modalità indicate al successivo art. 10.

Nello stesso bando può essere prevista l'alienazione di più beni; in tale eventualità il bando sarà suddiviso in lotti.

I concorrenti potranno partecipare ad uno solo oppure anche a più lotti; in questa ultima eventualità i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare documenti duplicati poiché già allegati ad altro lotto compreso nel bando.

Art. 8
- Forme di pubblicità degli avvisi di vendita -

E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione, pertanto gli avvisi di vendita dei beni immobili andranno pubblicizzati con almeno le seguenti modalità:

- a) per i beni con valore stimato fino a euro 500.000,00, pubblicazione sul sito Internet e per estratto su un quotidiano locale.
- b) per i beni con valore stimato oltre Euro 500.000,00 secondo le modalità sub a) nonché per estratto su almeno un quotidiano a tiratura nazionale;

Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 20 giorni prima di quello fissato quale termine ultimo per la partecipazione alla gara.

Art. 9

- Modalità di presentazione dell'offerta -

I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni :

a) le generalità complete, ossia nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.

b) il prezzo in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;

c) di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:

- 1) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo l'Amministrazione comunale alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita per motivate cause;
- 2) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Aosta, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- 3) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;

d) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;

e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità a riguardo;

f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

L'offerta sopra descritta dovrà essere corredata da tutta la documentazione necessaria e prevista nell'avviso.

Art. 10

- Deposito cauzionale -

Per partecipare alla gara deve essere prodotta, a garanzia dell'offerta medesima, la prova dell'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale dell'importo indicato nell'avviso di gara, di norma pari al 10% del prezzo a base d'asta.

Con proprio atto motivato la Giunta Comunale può decidere di applicare una percentuale inferiore, tenuto conto di particolari condizioni del bene oggetto di alienazione e di ogni altra condizione particolare ritenuta cogente per il caso di specie.

Il predetto deposito può essere costituito mediante versamento alla Tesoreria Comunale, in contanti o in assegni circolari dell'importo previsto nel bando d'asta. Il predetto deposito può altresì essere costituito, per il medesimo importo, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi dalla normativa in vigore, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 1/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica. In tale eventualità la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve avere validità di un anno, decorrente dalla data di presentazione dell'offerta e deve altresì prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale Aosta.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari della gara sarà restituito o svincolato il predetto deposito cauzionale.

Art. 11 **- Aggiudicazione -**

La procedura di gara, da effettuarsi nel giorno e nell'ora stabiliti nel bando sarà espletata da una Commissione di gara appositamente nominata da parte del Segretario Generale.

Alla procedura di gara possono presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne ha interesse.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

Sono nulle le offerte a ribasso, quelle condizionate, nonché quelle non accompagnate dalla documentazione prevista nel bando di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Lo svolgimento e l'esito della gara di alienazione deve essere riportato in apposito processo verbale, redatto a cura del segretario verbalizzante, che ne attesterà le operazioni svolte, e che dovrà essere sottoscritto da parte di tutti i membri della Commissione.

L'aggiudicazione, mentre obbliga da subito l'aggiudicatario, non impegna il Comune fino a quando non sono intervenute le prescritte approvazioni.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con successiva specifica determinazione del dirigente competente per materia.

Nel caso in cui non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento e riportate nel bando di gara, si compilerà un processo verbale di gara e gli eventuali depositi cauzionali presentati verranno restituiti agli interessati.

Art. 12 **- Aste deserte -**

Se la prima asta viene dichiarata deserta, l'Amministrazione ne può indire una successiva riducendo il prezzo del bene fino ad un massimo del 15%.

Nel caso anche il secondo esperimento di gara vada deserto, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a:

- a) indire un nuovo esperimento di gara rideterminando un prezzo più basso con idonee motivazioni;
- b) trattativa privata;
- c) valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 13

- Trattativa privata plurima -

Si procede alla vendita con il sistema gara a trattativa privata plurima, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato (valore peritale), sia pari o inferiore ad euro 300.000,00.

La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si adottano le forme di pubblicità più opportune.

Alla gara saranno applicate le norme sulle commissioni di gara previste per l'Asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di gara.

Art. 14

- Trattativa privata diretta -

La trattativa privata diretta è ammessa quando:

1) l'alienazione riguarda fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei proprietari dei fondi confinanti, il cui prezzo base sia inferiore a Euro 100.000,00 e la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;

2) l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 50.000,00 e quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita;

3) a prescindere dal valore di mercato è ammessa trattativa privata diretta qualora la cessione riguardi:

- ❖ alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- ❖ accertate circostanze eccezionali riconosciute nella deliberazione che approva la vendita;
- ❖ alienazioni a favore di Enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;
- ❖ alienazioni a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali;
- ❖ in caso di unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità e privo di interesse agricolo;

- ❖ in caso di proprietà di terreni dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie regolamentato dalla specifica normativa concernente gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, normativa alla quale si rimanda per ogni adempimento riguardante le modalità di eventuale riscatto delle aree da parte dei singoli proprietari;
- ❖ in caso di transazione

Art. 15
- Prelazione -

E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni.

Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita può essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. Decorso inutilmente tale termine si procederà normalmente alla vendita, ad esclusione delle unità locate a persone ultrasessantacinquenni, o portatori di handicap riconosciuti ai sensi della legge n. 104/1992 e s.m.i..

Art. 16
- Stipulazione del contratto -

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

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine fissato dalla singola procedura che, comunque, non deve superare i 120 gg. dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Il deposito cauzionale di cui al precedente art. 10, versato dall'aggiudicatario tramite contanti oppure tramite assegno circolare, viene trattenuto dall'Amministrazione comunale come versamento in acconto.

Per quanto sopra, l'aggiudicatario all'atto della stipula del contratto provvederà a versare la differenza tra l'importo di aggiudicazione e la sopraddetta cauzione, versata a garanzia dell'offerta, dando atto che in difetto si procederà secondo quanto indicato nel successivo comma.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita o non si presenti alla stipula dopo formale convocazione, il predetto deposito cauzionale verrà incamerato dall'Amministrazione comunale, oppure, qualora l'aggiudicatario abbia provveduto a costituire la cauzione tramite fideiussione bancaria o polizza assicurativa, si procederà direttamente alla sua escussione.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere inerente, sono a carico dell'acquirente che, allo scopo, dovrà individuare un notaio di sua fiducia.

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze ed eccezioni. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

Art. 17
- Cessioni gratuite e permuta -

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, ovvero di pubblico interesse, è possibile procedere con la cessione gratuita o la permuta di beni appartenenti al patrimonio disponibile, quello indisponibile nonché al patrimonio demaniale dell'Ente, esclusivamente a favore di enti pubblici.

E' altresì prevista la permuta a trattativa privata con soggetti ed enti privati, ma limitatamente ai beni facenti parte del patrimonio disponibile.

Nella deliberazione consiliare di approvazione, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili deve di norma avvenire senza conguaglio in denaro. In caso di conguaglio, la vendita dovrà essere preceduta da apposita stima che valuti la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

Art. 18
- Rinvio -

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici ed il Regolamento Comunale dei Contratti.

Art. 19
- Disposizioni transitorie -

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.