



REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 20 marzo 2013

Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 13 maggio 1997 n. 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo" e ss.mm.ii. l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Zola Predosa, anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783, nonché al regolamento approvato con RD 17 giugno 1909 n. 454.
2. Il Comune di Zola Predosa assicura l'applicazione dei principi di trasparenza, valorizzazione del patrimonio e pubblicità alle procedure di alienazione disciplinate dal presente Regolamento, perseguendo altresì obiettivi di semplificazione amministrativa nel rispetto dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Le norme contenute nel presente Regolamento costituiscono "lex specialis" e prevalgono, pertanto, su quelle eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente.
4. Sono escluse dal presente Regolamento le alienazioni di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale e le procedure di riscatto delle aree PEEP o PIP di cui alla Legge 448/1998.

Art. 2 - Beni alienabili

1. I beni immobili da alienare sono individuati nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Il Piano di cui al precedente comma deve prevedere la descrizione dei singoli beni da alienare nonché il valore di massima degli stessi.
3. In qualsiasi momento il Consiglio Comunale può apportare modificazioni al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, anche prevedendo l'individuazione di nuovi beni non ricompresi nel Piano stesso.
4. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili che costituiscono il patrimonio disponibile del Comune
 - b) i beni immobili che fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio
 - c) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto un provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali sui beni di cui ai precedenti punti a), b) e c).
5. Per i beni di valore storico, artistico e culturale devono essere preliminarmente osservate le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.
6. La vendita di beni vincolati da leggi speciali può avvenire solo dopo la liberatoria da parte delle competenti Autorità.

Art. 3 - Diritti edificatori

1. L'Amministrazione Comunale può prevedere l'alienazione dei diritti edificatori di aree pubbliche oppure oggetto di perequazione urbanistica compresi nei comparti edificatori dagli strumenti urbanistici comunali. Le modalità di alienazione sono quelle previste nel presente Regolamento.
I soggetti attuatori dei comparti edificatori previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono esercitare, pro quota, il diritto di prelazione nell'acquisizione di aree e/o dei relativi diritti edificatori, al maggior prezzo risultante dall'esperimento di gara.

CAPO II - PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 4 - Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni

1. Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni viene approvato annualmente, con deliberazione del Consiglio Comunale e costituisce atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. b) del Decreto Legislativo 267/2000.
2. Il Piano costituisce allegato del Bilancio di Previsione e deve essere coordinato con le scelte e le previsioni legate alla programmazione economico finanziaria del Comune di Zola Predosa.
3. Il Piano deve indicare:
 - i beni immobili (o diritti reali o diritti edificatori) che si intendono alienare
 - la loro ubicazione con indicazione degli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al NCT e NCEU
 - la destinazione urbanistica
 - una descrizione delle caratteristiche principali ed ogni altro elemento rilevante
 - il valore economico attribuito da aggiornare ai sensi del successivo art. 5.
4. Il Programma delle Alienazioni può essere modificato, in corso d'anno, con apposita deliberazione consiliare, sia in relazione al cambiamento di classificazione del bene sia per mutate esigenze dell'Amministrazione legate a motivi istituzionali, nonché al verificarsi di fatti imprevedibili o sopraggiunti.
5. La pubblicità del Piano di cui al comma 1, secondo le forme di legge, ha effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti di cui all'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
6. I beni individuati nel Piano della Alienazioni e Valorizzazioni possono essere oggetto di permuta. Alla permuta si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 16.

Art. 5 - Individuazione del valore base di vendita

1. Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni indica, per ogni bene che si intende alienare, il valore di massima determinato dal competente Servizio Comunale. Il valore di massima è puramente indicativo e non vincolante.
2. Il valore da porre a base della procedura di alienazione è quello determinato sulla base di apposita perizia di stima.
3. La perizia di stima viene elaborata dal competente Dirigente/Responsabile del Comune di Zola Predosa o, nel caso di procedure particolarmente complesse, da un esperto esterno, qualora ritenuto necessario.
4. La perizia di stima deve contenere:
 - una parte descrittiva del bene e del suo stato di conservazione
 - i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche alla base della determinazione del valore di mercato
 - il grado di appetibilità del bene rispetto al mercato potenzialmente interessato
5. La perizia di stima ha la validità di un anno e può essere riconfermato per un ulteriore anno a tale scadenza, purchè non siano intervenuti cambiamenti sostanziali del bene o variazioni significative sul mercato interessato.
6. Il valore di stima determinato come al precedente comma 4, costituisce il prezzo base di riferimento per le procedure di alienazione.
7. Il prezzo finale di alienazione che dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale da parte dell'aggiudicatario sarà costituito dal suo prezzo di vendita definito nell'ambito della procedura di alienazione, maggiorato dalle spese che l'Amministrazione Comunale ha eventualmente sostenuto per adempimenti legati all'alienazione quali note tecniche, frazionamenti, aggiornamenti catastali se affidati a soggetti esterni, oltre alle eventuali spese di pubblicità. A tali spese vanno aggiunte quelle di natura fiscale e notarile conseguenti all'atto di trasferimento del bene.

CAPO III - PROCEDURE DI VENDITA

Art. 6 - Modalità di individuazione dell'acquirente

1. Le procedure di alienazione sono le seguenti:

- a) asta pubblica
- b) trattativa privata diretta
- c) permuta

2. La scelta dell'acquirente viene effettuata nel rispetto dei criteri di trasparenza e pubblicità ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997.

Art. 7 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. Al fine di garantire la corretta pubblicità alle procedure di alienazione, in caso di asta pubblica vengono previste le seguenti modalità operative:

- a) pubblicazione del bando in forma integrale all'Albo Pretorio on line e sul sito internet comunale nell'apposita sezione dedicata;
- b) accanto a tali forme di pubblicità il Responsabile del procedimento, tenuto conto delle caratteristiche specifiche del bene da alienare e dell'interesse che può rivestire, potrà valutare di affiancare altre modalità di diffusione e conoscenza della procedura attraverso l'uso di altri strumenti di comunicazione quali quotidiani a diffusione nazionale e/o locale, bollettini immobiliari, riviste specializzate, siti Internet di altri Enti Pubblici, di associazioni di categoria o di ordini professionali, BUR, GUCE, GURI, nonché attraverso manifesti da diffondere sul territorio qualora il bene da alienare abbia un forte interesse a livello locale.

3. Le pubblicazioni all'Albo Pretorio on line e sul sito internet comunale devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per l'incanto, fatta eccezione per i casi di dichiarata e motivata urgenza, nei quali i termini possono essere ridotti sino alla metà.

Art. 8 - Asta pubblica

1. Alle alienazioni di cui al presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta senza fissare limiti di aumento e con esclusione di offerte in diminuzione.

2. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare;
- b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
- c) dati relativi al possesso dell'immobile;
- d) la procedura di gara;
- e) il prezzo estimativo posto a base di gara;
- f) i termini e modalità di presentazione dell'offerta;
- g) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie, dei termini e delle modalità di compilazione dei documenti, delle dichiarazioni e attestazioni, nonché delle modalità di imbustamento e di sigillatura;
- i) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- ii) la possibilità di ammettere offerte per procura; le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata; qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
- j) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara o presso il quale è possibile richiedere informazioni;

- k) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - l) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara;
 - m) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
 - n) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo.
3. Con uno stesso bando si può procedere all'alienazione di più beni, suddivisi per lotti. I concorrenti che presentano offerte per più lotti saranno esonerati dal presentare duplicazione dei documenti.
4. Tutti gli aspetti non disciplinati dal presente Regolamento e/o dalla delibera di alienazione trovano apposita disciplina nel bando di gara.

Art. 9 - Garanzie e cauzione

1. Per partecipare alla gara l'interessato deve produrre, a garanzia dell'offerta che intende presentare, prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione pari al 10% del prezzo posto a base d'asta.
2. La cauzione può essere costituita mediante versamento alla Tesoreria Comunale di un deposito cauzionale in contanti oppure tramite fideiussione bancaria. La fideiussione dovrà avere validità di un anno decorrente dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà altresì prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale di Zola Predosa.
2. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile e viene trattenuta quale acconto sul prezzo di aggiudicazione.
3. In caso di decadenza dell'aggiudicatario per inadempienze rispetto a quanto previsto nel bando di gara, l'Amministrazione Comunale può trattenere la cauzione a titolo risarcitorio, secondo quanto previsto dal successivo articolo 12.
4. Agli offerenti che non risultano aggiudicatari della gara il deposito cauzionale viene svincolato tempestivamente (entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria), fatta eccezione per colui che ha presentato la seconda migliore offerta, la cui cauzione verrà svincolata al momento della stipulazione del contratto con l'aggiudicatario.

Art. 10 - Svolgimento della gara e aggiudicazione

1. Il Presidente di gara, nel giorno, ora e luogo fissati dal bando, dichiara aperta la gara, che si svolge in seduta pubblica.
2. Alla procedura di gara possono partecipare i soggetti che hanno presentato offerta o loro delegati e chiunque ne ha interesse. Solo chi ha presentato offerta (o suo delegato) può intervenire e chiedere di mettere a verbale eventuali dichiarazioni.
3. Il Presidente procede all'apertura dei plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo al Protocollo Generale, facendo constatare ai membri della Commissione e ai presenti la data di arrivo delle offerte e l'integrità delle buste.
4. La Commissione esamina la regolarità e la completezza della documentazione amministrativa, decidendo di ammettere o meno alla gara i singoli partecipanti. Nei casi controversi il Presidente può sospendere i lavori. In tal caso verrà data comunicazione della ripresa dei lavori con apposito avviso pubblicato sul sito internet comunale.
5. Dopo la verifica della regolarità amministrativa, il Presidente procede all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica presentate dai concorrenti ammessi alla gara. Al termine delle operazioni, il Presidente aggiudica provvisoriamente la gara a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

6. L'aggiudicazione può avvenire anche quando sia stata presentata una sola offerta purchè valida, non condizionata e non inferiore al valore stabilito a base d'asta. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva.

7. Quando siano presenti due o più migliori offerte di pari importo, il Presidente invita gli offerenti presenti in sede di gara a presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se nessuno intende migliorare la propria offerta o se risultano nuovamente due o più offerte di uguale importo o se nessuno degli interessati è presente in sede di gara, si procede mediante estrazione a sorte.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune avverrà solo a seguito della stipulazione del relativo contratto.

Art. 11 - Commissione e verbale di gara

1. La gara viene effettuata da apposita Commissione, nominata con determina dirigenziale. La Commissione è composta dal Direttore di Area competente per materia o dal Responsabile di Servizio titolare di Posizione Organizzativa, che la presiede e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di membri, di cui uno con funzioni di segretario.

2. Qualora uno o più membri siano assenti, il Presidente nomina i sostituti con determinazione dirigenziale. In caso di impedimento del Presidente le funzioni vengono assunte da altro Direttore o Responsabile di Servizio titolare di Posizione Organizzativa di analoga professionalità.

3. La Commissione di gara è un organo collegiale perfetto, che opera sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.

4. La Commissione deve redigere apposito verbale sullo svolgimento e sull'esito della gara. Il verbale non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene sempre con la stipulazione del contratto, a seguito di aggiudicazione definitiva.

5. Quando non siano pervenute offerte entro i termini stabiliti nel bando o quando nessuna delle offerte presentate sia accettabile per qualsiasi ragione, viene compilato un verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 12 - Aggiudicazione e stipula del contratto

1. Dopo la proclamazione dell'aggiudicazione provvisoria e la redazione del verbale di gara, il Responsabile del procedimento ne comunica ai partecipanti l'esito con le modalità indicate nel bando, procedendo contestualmente alla verifica dei requisiti e delle dichiarazioni presentate dall'aggiudicatario.

2. In caso di esito positivo, il competente Direttore di Area o il Responsabile titolare di Posizione Organizzativa procede all'aggiudicazione definitiva con apposita determinazione dirigenziale, comunicando la data entro la quale deve essere perfezionato il relativo contratto di alienazione. Il deposito cauzionale viene trattenuto dall'Amministrazione Comunale a titolo di versamento in acconto.

3. Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario è tenuto a effettuare il versamento della somma pari alla differenza fra il prezzo dovuto e la cauzione versata. L'Amministrazione Comunale può accordare all'aggiudicatario dilazioni di pagamento del prezzo complessivo di aggiudicazione, sostenute da idonee garanzie, purché tale previsione sia stata espressamente prevista nel bando di gara.

4. In caso di inadempimento rispetto a quanto previsto dal bando di gara o a quanto stabilito in fase di aggiudicazione, l'Amministrazione Comunale si riserva di revocare l'aggiudicazione e procedere ad altra nuova a favore del secondo partecipante che ha presentato offerta immediatamente inferiore. Tale procedura può essere ulteriormente applicata, se necessario, fino a scorrere tutta la graduatoria determinatasi in sede di gara.

5. In caso di dichiarato inadempimento, l'Amministrazione Comunale trattiene la cauzione provvisoria versata dal partecipante, fermo restando la possibilità di richiedere il risarcimento dei danni subiti, là dove esistenti.

6. La vendita è perfezionata con il contratto, da stipulare nelle forme e modalità stabilite dal Codice Civile. L'acquirente diventa a tutti gli effetti proprietario del bene alienato alla data di

stipulazione del contratto di vendita, fatte salve diverse indicazioni contenute nel bando di gara.

Art. 13 - Aste deserte

1. Se il primo esperimento di gara va deserto, il Direttore di Area competente o il Responsabile di Servizio titolare di Posizione Organizzativa indice una nuova gara riducendo il prezzo del 10% .
2. Se anche il secondo esperimento di gara risulta deserto, può essere indetta una nuova gara con riduzione del 15% del prezzo determinato ai sensi del comma 1.

Art. 14 - Trattativa privata diretta

1. Si può procedere a trattativa privata diretta nel caso in cui siano stati effettuati i due tentativi di asta pubblica di cui al precedente art. 13 commi 1) e 2), e tutti siano andati deserti, ovvero siano state presentate unicamente offerte non valide. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nell'ultimo esperimento di gara.
2. Anche in caso di trattativa privata diretta sono sempre dovute le eventuali spese sostenute dall'Amministrazione Comunale di cui al precedente art. 5 comma 7.
3. Per quanto concerne la costituzione della cauzione, la procedura di aggiudicazione e la stipulazione del contratto si applicano le disposizioni previste dal presente Regolamento per l'asta pubblica in quanto compatibili.

Articolo 15 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile ricorrere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti pubblici e Soggetti privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri. Nella delibera deve essere precisata, inoltre, la destinazione dei beni che si intendono acquisire.
3. La permuta, che deve sempre essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente art. 5, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

Articolo 16 - Esiti di gara

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati sul sito internet del Comune con apposito avviso nel quale devono essere indicati il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario e il prezzo di aggiudicazione.

Articolo 17 - Riservatezza dei dati

1. I dati acquisiti dall'Amministrazione Comunale nei procedimenti di alienazione saranno trattati con o senza l'ausilio di mezzi elettronici unicamente per le finalità istituzionali legate ai procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti.
2. Il trattamento dei dati verrà effettuato garantendone adeguate e idonee forme di riservatezza e sicurezza in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato Decreto Legislativo.

CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 18 - Diritto di prelazione

1. Prima dell'avvio della procedura di alienazione, il competente Servizio comunale procede a verificare se il bene oggetto di vendita è gravato da diritto di prelazione; tale circostanza deve essere indicata nel bando di gara.
2. Il Comune di Zola Predosa riconosce il diritto di prelazione sul prezzo risultante dall'esperimento della gara ai concessionari e conduttori. Può riconoscere altresì il diritto di prelazione agli occupanti dei beni immobili posti in alienazione. Tale diritto dovrà essere riportato nel bando di gara così come indicato al precedente comma 1.
3. Nei casi di cui ai precedenti commi 1 e 2 il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata AR, il corrispettivo e le altre condizioni di compravendita alle quali l'alienazione deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata AR entro 30 giorni successivi a quello del ricevimento della predetta comunicazione.

CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 19 - Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione e acquisizione di beni immobili, nonché le disposizioni regolamentari comunali.

Articolo 20 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si considera abrogata ogni altra disposizione regolamentare comunale in contrasto con detto Regolamento.
3. Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà del Comune di Zola Predosa in corso alla data di approvazione del Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.