



COMUNE DI SENIGALLIA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 88 DEL 26/11/2014

INDICE

- Art. 1 (Finalità ed oggetto) pag. 3
- Art. 2 (Beni alienabili) pag. 3
- Art. 3 (Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari) pag. 3
- Art. 4 (Prezzo di vendita) pag. 4
- Art. 5 (Procedure di vendita) pag. 4
- Art. 6 (Asta Pubblica) pag. 4
- Art. 7 (Asta Pubblica - offerte) pag. 4
- Art. 8 (Aste deserte) pag. 5
- Art. 9 (Garanzie e Cauzione) pag. 5
- Art. 10 (Trattativa Privata Diretta) pag. 5
- Art. 11 (Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa) pag. 6
- Art. 12 (Permuta) pag. 6
- Art. 13 (Pubblicità) pag. 7
- Art. 14 (Norma finale) pag. 7

Art. 1 - Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Senigallia in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce 'lex specialis' per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, e dall'inventario dei beni immobili, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
 - b) I beni immobili facenti 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 o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento degli immobili nel Piano di cui al successivo art. 3 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato, della Regione, ecc., a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 3 – Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. 133/2008, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 4 - Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Patrimonio o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni di comprovata esperienza appositamente incaricati.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita;
3. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Art. 5 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica (artt. 6, 7, 8);
 - b) trattativa privata (artt. 8, 13);
 - b) trattativa privata diretta (art. 10);
 - c) trattativa privata diretta preceduta da gara ufficiosa (art. 11);
 - d) permuta (art. 12).

Art. 6 - Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.
2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Dirigente dell'Area Organizzazione e Risorse Finanziarie, che individua i beni da alienare nell'ambito di quelli programmati nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme per le spese tecniche e di pubblicità.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. E' possibile l'alienazione in deroga alla procedura di cui al comma 1 nel caso di vendita a fondazioni bancarie nell'ambito degli accordi con le stesse ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. 42/2004, o per la realizzazione di progetti di valorizzazione immobiliare.

Art. 7 - Asta Pubblica - offerte

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

6. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 8 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, nel caso in cui sia confermata la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere con la vendita, l'Amministrazione sarà tenuta ad indire, anche con il medesimo bando di indizione della prima asta, una successiva asta confermando il prezzo a base della prima.

2. All'esito della seconda asta andata deserta ed inutilmente decorsi i quindici giorni di cui al successivo comma 3, l'Amministrazione Comunale ha facoltà alternativamente:

- di indire ulteriori aste pubbliche riducendo in occasione di ogni indizione il prezzo originario fino ad un massimo del 10%;
- di procedere alla vendita a trattativa privata ponendo a base della trattativa l'importo a base dell'ultima asta andata deserta e prevedendo la possibilità di formulare offerte oltre che al rialzo anche al ribasso nel limite massimo del 10%. L'importo posto a base della trattativa potrà essere ridotto fino ad un massimo del 10% solo dopo ragionevoli tentativi infruttuosi. Se anche dopo la predetta riduzione non è possibile concludere la trattativa diretta si dovrà procedere con una nuova valutazione del prezzo di mercato tenuto conto delle esperienze fatte e delle offerte ricevute e si effettuerà di nuovo la trattativa privata nel rispetto di quanto previsto nel presente punto;
- di valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

3. All'esito della seconda asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi quindici giorni, da effettuarsi con le modalità stabilite per la precedente asta e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'asta deserta. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui al precedente art. 7.

Art. 9 - Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione definitiva del contratto.

3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% dell'importo a base d'asta. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Art. 10 - Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici, Enti pubblici economici ed ONLUS, purché iscritte nell'apposto albo regionale, se l'acquisto da parte di queste ultime sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;

b) alienazione di beni immobili a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o destinati a soddisfare il pubblico interesse;

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione Comunale ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) alienazioni a favore del Consorzio di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà del Comune non superi la quota del 10% e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto. Nel caso la cessione sia a favore di un soggetto partecipante al Consorzio, la cessione sarà effettuata ai sensi del successivo art. 11;

e) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto;

2. E' ammessa altresì la trattativa privata diretta di beni, con valore inferiore a € 25.000,00 euro, determinato ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento, tipo i fondi interclusi e gli altri immobili di modeste dimensioni (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.) per i quali si possa tecnicamente dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie (frontisti, confinanti ecc.), che rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione.

3. L'alienazione ai sensi del presente articolo deve essere autorizzata dalla Giunta Comunale che verifica la sussistenza dei requisiti previsti dai precedenti commi 1 e 2.

4. Nelle suddette ipotesi, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con il potenziale acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4 e prevedendo la possibilità di formulare offerte oltre che al rialzo anche al ribasso nel limite massimo del 10%. L'importo posto a base della trattativa potrà essere ridotto fino ad un massimo del 10% solo dopo ragionevoli tentativi infruttuosi. Se anche dopo la predetta riduzione non è possibile concludere la trattativa diretta si dovrà procedere con una nuova valutazione del prezzo di mercato tenuto conto delle esperienze fatte e delle offerte ricevute e si effettuerà di nuovo la trattativa privata nel rispetto di quanto previsto nel presente comma.

5. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente interesse all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo art. 11.

6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Dirigente Responsabile dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla stipula del contratto.

7. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 9.

Art. 11 Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 10 e in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente interesse all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.

2. Il Dirigente Responsabile avvisa gli interessati alla gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.

3. Nel giorno stabilito dall'invito il Dirigente Responsabile procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte e delle operazioni deve essere redatto verbale.

4. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.

5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli artt. 9 e 10.

Art. 12 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta deve essere approvata con delibera di Consiglio Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro, il quale non potrà essere di importo superiore al 30% del valore del bene ceduto dal comune. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento. Tale permuta deve realizzarsi nel rispetto delle disposizioni dell'art. 12 del D.L. 6/07/2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla legge 15/07/2011 n. 111.

4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli artt. 9 e 10.

Art. 13 - Pubblicità

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati per un periodo minimo di 15 giorni:

a) quando il valore dei singoli lotti contenuti nel bando sia pari o superiore all'importo di € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Senigallia, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

b) quando il valore dei singoli lotti contenuti nel bando sia compreso tra € 250.000,00 e € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Senigallia, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

c) quando il valore dei singoli lotti contenuti nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Senigallia, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

3. Delle Deliberazioni che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli artt. 10, 11 e 12 deve essere dato immediato avviso, a cura del Dirigente Responsabile, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Senigallia. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione i terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni.

4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

Art. 14 - Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore.