

**COMUNE DI CASTELLAZZO BORMIDA
PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

**REGOLAMENTO
PER LA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI
CASTELLAZZO BORMIDA**

INDICE

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 3 - Validità dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e sue integrazioni
- Art. 4 - Beni alienabili
- Art. 5 - Individuazione del prezzo di vendita
- Art. 6 - Procedure di vendita
- Art. 7 - Varianti urbanistiche
- Art. 8 - Indizione della gara
- Art. 9 - Pubblicità
- Art. 10 - Bando di gara
- Art. 11 - Asta pubblica – Svolgimento
- Art. 12 – Trattativa privata
- Art. 13 – Commissione di gara
- Art. 14 – Verbale
- Art. 15 – Diritto di prelazione
- Art. 16 – Contratto
- Art. 17 – Esiti delle gare
- Art. 18 – Normativa di rinvio
- Art. 19 – Entrata in vigore

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Castellazzo Bormida.
2. Il regolamento è adottato ai sensi dell'art 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e s.m.i. - in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783, e s.m.i. e al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454, e s.m.i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile.

Art. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Consiglio Comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del D. L. n. 112/2008, convertito nella L. n. 133/2008, come sostituito dall'articolo 33-bis, comma 7, D.L. n. 98/2011 convertito in L. n. 111/2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, D.L. n. 201/2011 convertito in L. n. 214/2011, in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.
2. I beni da porre in vendita sono individuati fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune in base ai seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente gravosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi.
3. La delibera di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente e costituisce allegato del bilancio di previsione. Il Piano deve essere coordinato con la programmazione economico finanziaria pluriennale, recepito del Documento Unico di Programmazione e costituisce autorizzazione all'alienazione.
4. I beni da alienare sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.
5. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio Tecnico, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

Art. 3 - Validità del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e sue integrazioni

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ha valenza triennale, viene aggiornato annualmente, costituisce allegato al Bilancio di previsione annuale e deve essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. Il piano viene altresì recepito nella c.d. *Sezione operativa - Parte seconda - Programmazione operativa e vincoli di legge* del Documento Unico di Programmazione.
2. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e, coerentemente, il Documento Unico di Programmazione, possono essere variati in corso d'anno con deliberazione del Consiglio Comunale, avendo cura di mantenere gli allineamenti con il bilancio di previsione.

Art. 4 - Beni alienabili

1. Possono essere alienati i seguenti beni immobili:
 - a) beni facenti parte del patrimonio disponibile;
 - b) beni facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) beni del demanio comunale, così come definiti dagli artt. 822 e 824 del Codice Civile, per i quali sia intervenuto o intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) beni dei quali il Comune sia divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione usucapione, invenzione ed altre cause, salva l'applicazione, per i beni espropriati dell'istituto della retrocessione;
 - e) diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere;
 - f) diritti edificatori.
2. I beni immobili che s'intendono alienare possono essere alienati a corpo o a misura, nello stato in cui si trovano con tutti i diritti e le servitù esistenti.

3. Per quanto riguarda gli immobili sottoposti a specifico vincolo per la tutela ambientale, storica, artistica o architettonica deve essere preliminarmente acquisita l'autorizzazione all'alienazione emessa dal Direttore Regionale per i beni e le attività culturali del Piemonte ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs n. 22 gennaio 2004, n. 42, mentre restano salvi i vincoli apposti sugli immobili ai sensi della predetta norma.

Art. 5 - Individuazione del prezzo di vendita.

1. Il valore da porre a base d'asta per la vendita degli immobili sarà stimato a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune avvalendosi di apposite convenzioni o accordi con gli uffici dell'Amministrazione finanziaria dello Stato, in particolare con l'Agenzia delle Entrate.
2. In casi particolari in cui non sia possibile avvalersi utilmente degli accordi di cui al comma precedente o nei casi in cui la complessità dell'operazione non sia fronteggiabile con il personale tecnico in servizio, si potrà, motivando adeguatamente, ricorrere ad incarico a professionista esterno all'Ente, che dovrà produrre perizia di stima in forma giurata. Tale eventuale incarico è inquadrabile nelle prestazioni di servizi di cui alla categoria 12 dell'allegato II A del Codice dei Contratti (D. Lgs. 12/04/2006, n. 163).
3. La determinazione del prezzo da porre a base d'asta per la vendita degli immobili deve risultare da una perizia contenente:
 - a. una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b. la destinazione urbanistica;
 - c. i criteri applicati per la determinazione del valore di mercato;
 - d. il valore di stima.
4. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale ecc.).
5. Il prezzo di base degli immobili da alienare, in caso di esperimento di due aste andate deserte, potrà essere ridotto di un decimo del valore di stima. Qualora si dovesse procedere ad ulteriori esperimenti d'asta il prezzo dell'immobile potrà essere ulteriormente ridotto di un decimo ciascuna volta. In ogni caso dovrà essere valutata la congruità del prezzo rispetto alla concreta situazione del mercato.
6. In caso di immobili alienabili il cui stato manutentivo sia tale da richiedere interventi urgenti e di messa in sicurezza finalizzati alla tutela della pubblica incolumità, successivamente all'esperimento di almeno due aste con esito infruttuoso ed al fine di evitare ulteriori depauperamenti degli immobili medesimi, gli stessi potranno essere alienati a prezzo inferiore a quello stimato con le modalità descritte ai commi 1 e 2 del presente articolo. Le motivazioni che giustificano lo scostamento tra il valore stimato e quello cui l'immobile sarà venduto saranno esplicitate dettagliatamente dal Responsabile del Procedimento in apposita relazione da allegarsi alla determina a contrattare.

Art. 6 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127 del 15 maggio 1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le concorrenti proposte d'acquisto. A tal fine potranno essere adottate ampie forme di pubblicità, come specificamente disciplinato al successivo art. 9.
2. I contraenti vengono individuati, salvo i casi d'esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 16, mediante:
 - a. asta pubblica da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata (art. 73 comma 1 lettera C) e art. 76 R.D. n. 827 del 23 maggio 1924) con i seguenti criteri:
 - massima percentuale di rialzo sul prezzo indicato come base d'asta;
 - possibilità di ribasso per una percentuale massima del 10% sul prezzo indicato come base d'asta;
 - b. trattativa privata, da intendersi quale procedura di carattere eccezionale cui accedere nei seguenti casi:
 - I. a seguito di esperimento di asta pubblica che abbia dato esito negativo, con lo stesso prezzo stabilito quale base d'asta;
 - II. a seguito di esperimento di due aste pubbliche che abbiano dato esito negativo, con il prezzo ridotto di un decimo del valore di stima ai sensi del comma 4 dell'art. 5);

- III. a seguito di esperimento di due aste pubbliche che abbiano dato esito negativo, con il prezzo ridotto ai sensi del comma 5 dell'art. 5);
- IV. l'alienazione è disposta a favore delle amministrazioni dello Stato, delle Province, dei Comuni e degli altri enti pubblici in genere per soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- V. 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;
- VI. fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato (ad esempio immobili che costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune come reliquati, pertinenze stradali);
- VII. la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati (ad esempio frontisti confinanti ecc.);

Art. 7 Varianti urbanistiche.

1. In caso di necessità di varianti degli immobili da alienare, si applica l'art. 33 della L.R. 3 del 25 marzo 2013 che sostituisce l'art. 16 bis della L.R. 56/1997. Si dà atto che in caso di ulteriori modifiche del sopra riportato articolo, si applicheranno le nuove disposizioni normative senza procedere a modifiche del presente regolamento (cd. Rinvio dinamico).

Art. 8 - Indizione della gara

1. La gara viene indetta con determinazione a contrattare del Responsabile dei Servizi Tecnici nella quale siano riportati i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e con la quale, in particolare, si individua il bene da alienare, si approva il bando di gara e si impegna la spesa per le pubblicazioni.
2. Qualora si proceda a trattativa privata, plurima o diretta, che resta procedura di selezione dei contraenti di carattere eccezionale ammessa nei soli casi previsti dal precedente art. 6 comma 2 lettera b), la stessa sarà formalizzata attraverso apposita determinazione.

Art 9 - Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità per assicurare la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune.
2. Vengono fissati i seguenti criteri per la pubblicazione delle aste:
 - a) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando, sia superiore a euro 200.000,00:
 - sull'albo pretorio on line del Comune;
 - sul sito WEB del Comune di Castellazzo Bormida in forma integrale nella sezione Bandi e gare;
 - all'albo pretorio degli Enti locali vicini;
 - su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto;
 - con Pubbliche Affissioni nel Comune di Castellazzo Bormida;
 - b) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando, sia inferiore a euro 200.000,00:
 - sull'albo pretorio on line del Comune;
 - sul sito WEB del Comune di Castellazzo Bormida, in forma integrale nella sezione Bandi e gare;
 - all'albo pretorio degli Enti locali vicini;
 - su almeno un settimanale a diffusione locale, per estratto;
 - con Pubbliche Affissioni nel Comune di Castellazzo Bormida.
3. Il RUP valuterà l'opportunità di procedere, in maniera più mirata a seconda del caso, mediante l'invio dell'avviso/lettera di invito anche a:
 - associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale;
 - associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali;
 - associazioni di costruttori;
 - agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;

- ordini professionali.
- 4. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici. Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

Art. 10 - Bando di gara

- 1) Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
 - c) i diritti ed i pesi inerenti il fondo;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui le offerte devono pervenire all'ufficio protocollo del Comune;
 - e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
 - f) il luogo e l'ufficio presso cui si effettua la gara;
 - g) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - h) l'ammontare della cauzione;
 - i) il metodo di gara;
 - j) il criterio di aggiudicazione;
 - k) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia conforme al bando di gara e comunque ritenuta valida dalla commissione all'uopo nominata;
 - l) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - m) in caso di persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle imprese;
 - n) in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
 - o) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare; 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 solidalmente obbligate;
 - p) le modalità di presentazione dell'offerta;
 - q) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - r) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione della gara;
 - s) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - t) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/1981;
 - u) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle Imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - v) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sull'immobile posto in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - w) l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

Art. 11 - Asta pubblica – Svolgimento.

1. L'asta deve svolgersi non prima del 20° giorno successivo alla pubblicazione del bando all'Albo del Comune.
2. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificatamente indicati nel bando, alla presenza della Commissione di gara al suo completo.
3. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
5. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di novanta giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
6. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per lo stesso bene.

7. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
8. Le offerte si considerano valide quando siano conformi al bando di gara. L'aumento o il ribasso devono essere indicati in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
9. Nella 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 o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
10. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nei bando di gara.

Art. 12 – Trattativa privata plurima e diretta.

1. La trattativa privata, plurima o diretta, da intendersi quale procedura di selezione dei contraenti di carattere eccezionale ammessa nei soli casi previsti dal precedente art. 6 comma 2 lettera b), si svolge mediante lettera di invito a presentare offerta, contenente le norme di gara. Il prezzo di vendita dell'immobile in caso di procedura a trattativa privata, sarà quello previsto al precedente art. 5, a seconda dei casi.
2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti, adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte e pubblicità con riferimento all'articolo 9.
3. Nel caso di trattativa privata le buste vengono aperte pubblicamente con le modalità previste dal precedente art. 11, da una Commissione costituita nei modi previsti dal successivo art. 13.
4. Nel caso di trattativa privata diretta, ammessa esclusivamente nei casi indicati al precedente art. 6 comma 2 punti II) e III) e IV), l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte dal Responsabile del Servizio con l'acquirente.

Art. 13 – Commissione di gara.

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile dei Servizi Tecnici, con funzioni di Presidente, dal Segretario Comunale e da due dipendenti comunali di cui uno individuato dal presidente della commissione, in veste di segretario verbalizzante.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti e delibera a maggioranza.

Art. 14 – Verbale.

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal segretario verbalizzante, sotto la direzione del Presidente.
2. Il verbale non tiene luogo di contratto.
3. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipula del successivo atto notarile, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 15 – Diritto di prelazione.

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
3. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, della ragione di prelazione, delle modalità di esercizio del diritto stesso, le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

nel termine perentorio, di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

4. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

Art. 16 – Contratto.

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste da Codice Civile.
2. La stipulazione del contratto deve avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, che sarà disposta con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico, fatto salvo proroghe che dovranno essere congiuntamente concordate tra le parti.
3. Dell'aggiudicazione dell'asta deve essere data comunicazione al soggetto aggiudicatario.
4. L'aggiudicatario, almeno trenta giorni prima della stipula del contratto, dovrà comunicare al Comune il nome del notaio presso cui intende effettuare la stipulazione del contratto.
5. Il Responsabile di Servizio, in applicazione della vigente normativa, provvede all'inoltro al notaio di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.
6. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto di vendita, comprese le spese di pubblicità faranno capo all'aggiudicatario.
7. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata al momento del rogito in unica soluzione mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato ai Tesoriere Comunale del Comune di Castellazzo Bormida.
8. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i due anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 50 (cinquanta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.
Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara/lettera d'invito, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.
9. In mancanza di stipula dell'atto per motivazioni non imputabili all'Ente, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei Confronti del Comune, fermo restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Art. 17 – Esiti delle gare.

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

Art. 18 – Normativa di rinvio.

1. Per quanto non esplicitamente previsto e specificamente stabilito negli articoli che precedono si fa formale rinvio per gli elementi di disciplina contrattuale alle disposizioni del codice civile nonché alle leggi vigenti in materia.

Art. 19 - Entrata in vigore.

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 51 comma 3 del vigente Statuto Comunale, il presente Regolamento entrerà in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico della deliberazione di approvazione.

- **Deliberazione di approvazione:** Commissario Straordinario, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, n. 1 del 30/01/2016, pubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal 30/01/2016 al 13/02/2016, esecutiva dal 10/02/2016.
- **Entrata in vigore:** 14/02/2016