

COMUNE DI GALLIO
Provincia di Vicenza



REGOLAMENTO
PER L'ACQUISIZIONE, L'ALIENAZIONE
E LA PERMUTA DI BENI IMMOBILI

Regolamento per l'acquisizione, l'alienazione e la permuta di beni immobili

INDICE

ART. 1 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO.....	pag. 2
ART. 2 – PROGRAMMA ALIENAZIONI	pag. 2
ART. 3 – COMPETENZE DEGLI ORGANI	pag. 2
ART. 4 – VALUTAZIONE	pag. 2
ART. 5 – RESPONSABILE	pag. 2
ART. 6 – PROVENIENZA DEI BENI	pag. 3
ART. 7 – PROCEDURA DI VENDITA	pag. 3
ART. 8 – ASTA PUBBLICA	pag. 3
ART. 9 – TRATTATIVA PRIVATA	pag. 3
ART. 10 – PERMUTA	pag. 4
ART. 11 – URGENZE	pag. 4
ART. 12 – SVOLGIMENTO DELLE GARE	pag. 4
ART. 13 – OFFERTE	pag. 4
ART. 14 – COMMISSIONI	pag. 5
ART. 15 – VERBALE	pag. 5
ART. 16 – CONTRATTO	pag. 5
ART. 17 – ACQUISIZIONI	pag. 5
ART. 18 – GARANZIA PER LA VENDITA	pag. 6
ART. 19 – PREZZO DI VENDITA.....	pag. 6
ART. 20 - GARE ESPERITE	pag. 6

ART. 1 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.
2. Il presente Regolamento disciplina inoltre le acquisizioni e le permutate dei beni immobili.
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.
4. Sono escluse dalla presente disciplina le vendite immobiliari ed assegnazioni di suoli funzionali all'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

ART. 2 - PROGRAMMA ALIENAZIONI

1. Le acquisizioni, alienazioni e permutate di terreni, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del Testo Unico degli Enti locali approvato con D.Lgs. n. 18/08/2000 n. 267 (TUEL).

ART. 3 – COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio comunale.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

ART. 4 – VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa dal personale interno del Comune in possesso di idoneo titolo ed esperienza, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione anch'esso munito di adeguata esperienza dimostrata in base a curriculum e redatta con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
L'ufficio tecnico può avvalersi anche della collaborazione dell'Agenzia del Territorio secondo la convenzione attivata in data 02/07/2010, prot. n. 9514.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara e/o trattativa privata.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
4. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo. In tal caso la perizia di stima sarà allegata alla successiva deliberazione di alienazione dell'immobile adottata dalla Giunta comunale ai sensi del 2° comma del precedente articolo 3.
5. Le stime di cui al presente articolo hanno una validità di dodici mesi dalla data della loro asseverazione o della loro sottoscrizione, se trattasi di perizia eseguita con personale interno, scaduti i quali e senza che siano mutate le condizioni al contorno a giudizio del Dirigente, il competente ufficio aggiornerà l'importo mediante l'applicazione degli indici di rivalutazione più idonei fra quelli pubblicati dall'ISTAT. Nei casi in cui siano mutate le condizioni al contorno a giudizio del Dirigente, la perizia dovrà essere revisionata mediante affidamento di incarico di revisione al Perito che l'ha redatta originariamente ovvero, se impossibilitato, ad altro Perito, con priorità per i tecnici interni, e ciò ogniqualvolta dette condizioni mutino sempre a giudizio del Dirigente, anche prima della scadenza dei primi dodici mesi di validità.

ART. 5 - RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto all'Ufficio Patrimonio.
2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

3. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara e/o le trattative private ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

ART. 6 - PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva proprietà del Comune.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
4. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti c/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 7 - PROCEDURA DI VENDITA

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata; in relazione a specifiche fattispecie e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART 8 - ASTA PUBBLICA

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a € 50.000,00, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.
Le modalità di espletamento della gara, da effettuarsi con i criteri previsti dall'art. 73 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i., saranno stabilite dalla Giunta comunale con la deliberazione di vendita.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano c/o l'ufficio protocollo, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
5. Per l'osservanza del termine vale la data di acquisizione al protocollo comunale.
6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è effettuata da un'apposita commissione composta con le modalità previste dalle norme vigenti. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
7. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
9. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART 9 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:
 - a) esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 20%;
 - b) l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore (inferiore a € 50.000,00), circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso (ad esempio: relitti stradali).
2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a € 50.000,00 possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali da esplicitare nell'atto deliberativo di autorizzazione di vendita, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente.

3. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla Pubblicità mediante: affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta; affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune; affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
4. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, salvo motivate eccezioni, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.
5. Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina del responsabile del procedimento di vendita, devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.
6. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 10 PERMUTA

1. L'amministrazione può procedere alla permuta dei beni comunali, con beni appartenenti a soggetti privati o pubblici, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una negoziazione con la controparte, condotta dal dirigente, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
3. In caso di conguaglio in numerario a carico del Comune, il dirigente, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre eventuali soluzioni operative. Di tale evenienza viene informata la controparte in via preventiva.
4. La stipula del contratto viene effettuata con le modalità stabilite dal presente regolamento e, di norma, a rogito del Segretario dell'Ente.
5. Qualora concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare, con procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 4 che ne attesti l'equivalenza del valore, ovvero ne determini l'ammontare del conguaglio.

ART. 11 - URGENZE

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART 12 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART 13 - OFFERTE

1. 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. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il comune.
3. 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.

ART. 14 - COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con funzioni di presidente, e da n. 2 dipendenti da individuarsi di volta in volta con provvedimento del Sindaco tra i dipendenti delle varie aree interessate, di cui uno con veste anche di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 15 - VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato all'espletamento della gara: il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, 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. 16 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
2. Qualora la controparte lo richieda il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 –lett. c) del TUEL.
3. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. G04/62, prima della stipulazione e del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 17 – ACQUISIZIONI

1. Qualora il Comune intenda procedere all'acquisto di beni immobili da terzi od Enti vari il Consiglio Comunale nell'ambito del Programma di cui all'art. 2 fornirà al Dirigente responsabile del Settore competente gli indirizzi programmatici circa le caratteristiche dei beni da acquisire e darà mandato al medesimo di avviare le ricerche di mercato.
2. Di norma è data facoltà all'Amministrazione di procedere all'acquisto di beni immobili a trattativa privata, previo eventuale avviso pubblico.
3. La proposta di vendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.
4. Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.
5. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso il Comune, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.
6. Il venditore è tenuto a prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.
7. Le acquisizioni previste nel programma debbono essere sempre autorizzate dalla Giunta Comunale prima della stipula del rogito notarile.
8. Le proposte di vendita sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento con il quale si accetta definitivamente il bene.
9. Restano salve le procedure disciplinate dalla legge in riferimento ad acquisizioni di immobili per accordo bonario o quali abusi ai sensi della L. 47/85.

ART. 18 – GARANZIA PER LA VENDITA

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 19 – PREZZO DI VENDITA

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara prima della stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART 20 – GARE ESPERITE

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 e il prezzo contrattuale.