



CITTÀ DI PIOSSASCO

Città Metropolitana di Torino

REGOLAMENTO COMUNALE

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 12.03.2018

INDICE

ART. 1 – Finalità - Oggetto	3
ART. 2 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.....	3
ART. 3 – Stima dei beni - Prezzo da porre a base dell’alienazione.....	3
ART. 4 – Modalità di individuazione del contraente.....	3
ART. 5 – Determinazione di avvio del procedimento	3
ART. 6 – Avviso d’asta	4
ART. 7 – Esclusione dalla partecipazione alle procedure di alienazione	4
ART. 8 – Pubblicità dell’avviso di asta	4
ART. 9 – Cauzione	4
ART. 10 – Espletamento dell’asta – Aggiudicazione.....	5
ART. 11 – Aste deserte.....	6
ART. 12 – Trattativa privata diretta.....	6
ART. 13 - Norma finale	6
ART. 14 – Entrata in vigore.....	6

ART. 1 – Finalità - Oggetto

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della Legge 15.05.1997 n. 127 e smi, riguarda le procedure di alienazione dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune e dei diritti reali immobiliari costituiti sui predetti beni.
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 del Comune.

ART. 2 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008.
2. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio, ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera 1) del D.Lgs. 267/2000, è adottato annualmente come allegato del bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
3. Il Piano può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze del Comune inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 3 – Stima dei beni - Prezzo da porre a base dell'alienazione

1. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato dal Consiglio Comunale viene indicato, per ogni immobile o diritto reale immobiliare, il prezzo da porre a base dell'alienazione.
2. Tale prezzo risulta dalla perizia di stima effettuata, di norma, dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base del valore di mercato del bene, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
3. Per stime particolarmente complesse, in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può, previa determinazione motivata, affidare la redazione della perizia ad altre Pubbliche Amministrazioni mediante convenzionamento o a soggetti esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione peritale.

ART. 4 – Modalità di individuazione del contraente

1. All'alienazione dei beni immobili o dei diritti reali immobiliari del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti; si può provvedere mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

ART. 5 – Determinazione di avvio del procedimento

1. Con apposita determinazione il Responsabile del procedimento:
 - a) individua il bene immobile/diritto immobiliare oggetto della alienazione tra quelli previsti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato dal Consiglio Comunale;
 - b) sceglie il metodo di espletamento della gara ritenuto più vantaggioso per il Comune;
 - c) approva l'avviso di asta;

d) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto.

2. In caso di trattativa privata il responsabile provvede, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottata tale procedura.

ART. 6 – Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:

- a. il bene immobile/diritto immobiliare da alienare con i relativi dati catastali;
- b. il prezzo a base d'asta;
- c. le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
- d. le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione tra quelli di cui all'art. 10 del presente Regolamento;
- e. i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
- f. la cauzione che i concorrenti devono costituire per partecipare all'asta, come disciplinata all'art. 9 del presente Regolamento;
- g. luogo, giorno ed ora in cui si tiene l'incanto stesso;
- h. il Responsabile del procedimento;
- i. la messa a disposizione sul sito internet del Comune dei documenti relativi al bene immobile/diritto immobiliare oggetto della alienazione.

2. L'avviso deve espressamente prevedere che sono a carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di alienazione, le seguenti spese:

- a. le spese di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dal Comune;
- b. le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula dell'atto di trasferimento.

ART. 7 – Esclusione dalla partecipazione alle procedure di alienazione

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di alienazione i soggetti che abbiano riportato condanne penali determinanti l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, siano destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa, determinanti l'incapacità a contrarre con la medesima.

ART. 8 – Pubblicità dell'avviso di asta

1. L'avviso di asta integrale deve in ogni caso essere pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni, e, per il medesimo periodo, essere visionabile sul sito internet del Comune.

2. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del procedimento possono essere adottate ulteriori forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, pubblicazione per estratto su giornale a diffusione locale, manifesti da affiggere sul territorio comunale, pubblicazione per estratto su quotidiano di interesse nazionale, su riviste specializzate, invio dell'avviso ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

ART. 9 – Cauzione

1. La cauzione per partecipare all'asta viene determinata in misura non inferiore al 10% del valore del bene/diritto e può essere costituita in una delle seguenti modalità:

- a) assegno circolare non trasferibile intestato al Comune da versare presso la Tesoreria Comunale;
 - b) fidejussione bancaria o assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La fidejussione o la polizza fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 gg. a semplice richiesta scritta della parte venditrice, e deve avere una durata non inferiore a 180 gg. dalla data di presentazione dell'offerta.
2. La cauzione copre l'eventuale mancata sottoscrizione del contratto e il mancato versamento del prezzo d'acquisto nei termini previsti dall'avviso di asta, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Comune dalla inadempienza dell'aggiudicatario.
 3. La cauzione viene restituita, ovvero svincolata, senza corresponsione di interessi agli offerenti che non risultino aggiudicatari, entro trenta giorni dall'avvenuta adozione del provvedimento di individuazione dell'aggiudicatario.
 4. La cauzione costituita dall'aggiudicatario a mezzo assegno circolare non trasferibile viene introitata dal Comune a titolo di acconto prezzo. Nel caso di costituzione della cauzione mediante fidejussione o polizza fideiussoria la stessa non può essere considerata come acconto prezzo e viene svincolata non appena stipulato l'atto di alienazione.

ART. 10 – Espletamento dell'asta – Aggiudicazione

1. L'asta può essere espletata, a scelta del Responsabile del procedimento da effettuarsi in sede di determinazione di avvio della procedura, mediante uno dei seguenti metodi:
 - a) metodo delle offerte segrete con aggiudicazione all'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta, ai sensi degli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 comma 2 del R.D. 827/1924, anche in presenza di una sola offerta.
 - b) metodo di estinzione di candela vergine ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. a) e 74 del citato R.D.
2. L'asta si tiene nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse è ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
3. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola il Comune se non dopo la determinazione di approvazione degli atti della procedura, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di 180 (centoottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
4. Con specifico verbale è dichiarata l'aggiudicazione al concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa, procedendo, nel caso di asta ad offerte segrete, nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
5. Il verbale di aggiudicazione e la successiva determinazione di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.
6. Il Comune può, in caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, revocare quest'ultima aggiudicando al secondo miglior offerente. Qualora siano decorsi i 180 giorni di validità dell'offerta, come indicato al precedente comma 3., il Comune chiede al secondo miglior offerente se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione della cauzione; così il Comune può procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di asta.
7. L'aggiudicatario deve pagare il prezzo di vendita prima della stipula del contratto, salva diversa previsione in sede di avviso d'asta.

ART. 11 – Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, il Comune ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
2. Se anche il secondo incanto va deserto, il Comune ha facoltà di:
 - a) procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%; nell'ipotesi in cui anche questo esperimento vada deserto il Comune può:
 - a1) - nel caso in cui almeno un soggetto abbia dimostrato interesse, alienare il bene immobile/diritto immobiliare a trattativa privata diretta, anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
 - a2) - nel caso di completa assenza di interesse, rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di non dar corso alla procedura di alienazione.
 - b) con adeguata motivazione non procedere all'esperimento di un terzo incanto ed avviare la trattativa privata diretta o valutare l'opportunità di non dar corso alla procedura di alienazione come precedentemente specificato ai punti a1 e a2.

ART. 12 – Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui il Comune negozia l'alienazione del bene immobile/diritto immobiliare direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a. allorché sia andata deserta l'asta come indicato all'art. 11 del presente Regolamento;
 - b. qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - c. qualora l'alienazione sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene immobile/diritto immobiliare di soggetti pubblici o privati, che il Comune ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune stesso;
 - d. ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione di avvio della procedura di alienazione;
 - e. qualora sussista un diritto di prelazione; nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto dallo stesso ed il bene immobile/diritto immobiliare viene messo all'asta liberamente.
2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.

ART. 13 - Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia.

ART. 14 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per quindici giorni all'Albo pretorio del Comune.