



COMUNE DI MARMIROLO
Provincia di Mantova

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 20/06/2011

Variazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2016

INDICE

Art. 1 – Oggetto del regolamento	pag. . 3
Art. 2 – Programmazione alienazioni	pag. . 3
Art. 3 - Valutazione	pag. . 3
Art. 4 – Provenienza dei beni	pag. . 3
Art. 5 - Responsabile	pag. . 4
Art. 6 - Indizione	pag. . 4
Art. 7 – Forme di pubblicità	pag. . 4
Art. 8 – Commissione di gara	pag. . 5
Art. 9 – Svolgimento delle gare	pag. . 5
Art. 10 – Verbale	pag. . 5
Art. 11 – Contratto	pag. . 5
Art. 12 – Prezzo	pag. . 5
Art. 13 – Forme di gara	pag. . 5
Art. 14 – Asta pubblica	pag. . 5
Art. 15 – Bando di gara: contenuti	pag. . 6
Art. 16 – Offerte e aggiudicazione	pag. . 6
Art. 17 – Aste deserte	pag. . 7
Art. 18 – Trattativa privata	pag. . 7
Art. 19 – Permuta	pag. . 8
Art. 20 – Garanzie e cauzioni	pag. . 8
Art. 21 – Abrogazione di norme	pag. . 8

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Marmirolo nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato.
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Marmirolo intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro temperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Con la deliberazione di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'espletamento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett. a) del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo.

ART. 3 - VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato con le seguenti modalità:
 - ✚ perizia di stima a cura di personale dell'ufficio tecnico comunale;
 - ✚ perizia di stima mediante conferimento di apposito incarico a professionista esterno;
 - ✚ perizia di stima mediante conferimento di apposito incarico all'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), tutte le spese a vario titolo sostenute o da sostenere dall'ente per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto pubblico (quali, a titolo meramente esemplificativo, spese d'asta, bolli, diritti, spese di pubblicazione, spese di pubblicità, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, spese contrattuali ed accessorie, spese notarili, etc ...), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.

ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Possono essere alienati:
 - a. i beni immobili che siano nell'effettiva disponibilità del comune come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari;
 - 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 beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - e. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere a, b, c, d, del presente articolo.

L'approvazione del Programma delle vendite di cui all'art. 2 del presente regolamento da parte del Consiglio Comunale costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b, c e d, del comma

immediatamente precedente.

Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi e in particolare:

- la dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge 24.12.1993 n. 560 e LR 4 dicembre 2009 n. 27;
- la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 23.12.1998 n. 448 e dell'art. 11 della Legge 12.12.2002 n. 273;
- Il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113, comma 13, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i.;

ART. 5 - RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il responsabile dell'area tecnica designato.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, a supervisionare sulla redazione del verbale, ad approvare i risultati della medesima e a stipulare il relativo contratto in nome e per conto del comune.

ART. 6 - INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile di cui all'art.5.
2. In particolare la determinazione individua il bene, approva il bando di gara e gli eventuali allegati.
3. Qualora si proceda per trattativa privata, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

Articolo 7 - FORME DI PUBBLICITÀ

1. Alle aste pubbliche sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.
2. Le aste sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 20 (venti) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000,00 (venticinquemila);
 - b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000,00 (venticinquemila) ed euro 250.000,00 (duecentocinquantamila);
 - c) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 45 (quarantacinque) giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione locale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila);

Articolo 8 - COMMISSIONE DI GARA

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del servizio con funzioni di presidente, dal responsabile del servizio finanziario e da un funzionario dell'ufficio contratti, in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento dei due componenti, la commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo i membri 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. 9 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nei bandi 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. 10 - VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unità contratti, 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 corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte pervenute, 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.
5. Gli esiti delle gare sono pubblicati con avviso all'Albo Pretorio Comunale.

ART. 11 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita e le eventuali spese accessorie, come risultante dagli esiti della gara, contestualmente alla stipula del contratto.
2. In mancanza, il comune tratterrà 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.
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, stime ecc...) in riferimento all'art. 3 comma 3 del presente regolamento.

ART. 13 - FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) trattativa privata;
 - c) permuta.

Articolo 14 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure effigiate nell'art. 73, comma 1, lettera c) (offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 3.
2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il

bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 15 - BANDO DI GARA: CONTENUTI

Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- ✦ i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- ✦ il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
- ✦ i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- ✦ l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- ✦ il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- ✦ l'ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- ✦ l'ammontare della cauzione;
- ✦ il metodo di gara;
- ✦ l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia maggiore o almeno eguale al prezzo a base di gara;
- ✦ eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- ✦ per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- ✦ in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- ✦ la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
- ✦ le modalità di presentazione delle offerte;
- ✦ le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- ✦ l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- ✦ 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;
- ✦ l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- ✦ nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese della C.C.I.A.A., che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- ✦ il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 16 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del responsabile di cui all'art. 5 del presente regolamento.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Pubblica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. 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.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, corriere, etc. ovvero mediante consegna a mano all'ufficio protocollo del comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Non si procederà all'apertura del plico contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di

vendita.

8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

9. 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.

10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione espressa in lettere.

ART. 17 – ASTE PUBBLICHE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.

2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

3. Dopo la seconda asta andata deserta, l'Amministrazione, previa delibera di giunta:

a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;

b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 18 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del comune è ammessa la trattativa privata nei seguenti casi:

a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di enti pubblici o enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili a favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;

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

d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90 (novanta) per cento del totale e le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10 (dieci) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;

e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;

f) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 18, comma 2, che precede.

g) nelle ipotesi di almeno due esperimenti di aste pubbliche andate deserte con le modalità di cui all'art. 18 comma 3;

h) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità e dalle forme di pubblicità di cui all'art.7, 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 ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.

3. Tendenzialmente e per quanto compatibili e reputate consone all'importanza del bene da

alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali scolpite negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.

4. In caso di alienazione a trattativa privata, la stessa deve essere approvata con deliberazione della Giunta comunale, quantunque già prevista nel programma delle vendite.

5. Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'articolo 3 viene aumentato del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.

Articolo 19 – PERMUTA

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

2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nella programmazione delle vendite, deve essere approvata con apposita deliberazione del Consiglio comunale, nella quale 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, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 3, che precede.

Articolo 20 - GARANZIE E CAUZIONI

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché 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 del contratto pubblico di vendita.

3. La cauzione, da versare con deposito infruttifero in contanti presso la Tesoreria comunale o, in alternativa, mediante fideiussione di primario istituto bancario, ovvero assicurativo o finanziario, autorizzato al rilascio di garanzie, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.

4. La cauzione è dovuta anche nei casi di trattativa privata e permuta ai fini della garanzia della serietà dell'offerta.

5. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 21 - ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante disposizione regolamentare dell'ente.

2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n.163/2006 di approvazione del Codice degli appalti pubblici.