

COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

(Provincia di Verona)



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA LOCAZIONE DEI BENI IMMOBILI E PER ALIENAZIONE DI DIRITTI REALI SUGLI STESSI

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 in data 18/04/2018
Integrato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 48 in data 27/08/2018
Integrato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 in data 28/10/2019
Integrato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 76 in data 17/12/2019

Indice

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1: Oggetto del Regolamento e Finalità

TITOLO II° - ALIENAZIONI

Articolo 2: Programmazione delle Alienazioni

Articolo 3: Valutazione

Articolo 4: Vendita di Beni Soggetti a Diritto di Prelazione

Articolo 5: Procedura di Vendita

Articolo 6: Procedura Aperta

Articolo 7: Procedura Ristretta

Articolo 8: Procedura Negoziata Mediante Gara Ufficiosa

Articolo 9: Procedura Negoziata Diretta

Articolo 9bis: Modifica del valore dei beni posti a base di gara

Articolo 10: Contratto

Articolo 11: Riserve dell'Amministrazione

TITOLO III° - LOCAZIONE DI IMMOBILI

Articolo 11bis: Locazione.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 12: Norme Transitorie e Finali

Articolo 13: Entrata in Vigore

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1: Oggetto del Regolamento e Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le modalità di alienazione dei beni immobili e di diritti reali sugli stessi, nonché la locazione dei beni immobili del Comune di Villa Bartolomea, in deroga alle disposizioni di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.
2. Sono escluse dal presente Regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, disciplinate da apposita normativa.
3. La finalità del presente Regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale.

TITOLO II° - ALIENAZIONI

Articolo 2: Programmazione delle Alienazioni

1. In conformità a quanto previsto dall'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta Comunale, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.
2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui è stata prevista la alienazione.
3. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, il quale costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al bilancio di previsione annuale e triennale e ha la medesima validità.
4. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo.
5. Nel Piano di cui sopra il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato anche in via provvisoria, demandando la determinazione definitiva del prezzo all'Organo di Gestione che provvederà alle procedure di alienazione.
6. Nel caso in cui il Consiglio Comunale abbia già deliberato l'alienazione di beni determinati, spetta alla Giunta Comunale stabilire i relativi tempi di attuazione.

Articolo 3: Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia di stima viene redatta dal personale tecnico comunale o soltanto nei casi di particolare complessità, da un professionista esterno appositamente incaricato.
3. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese tecniche sostenute o da sostenere.

Articolo 4: Vendita di Beni Soggetti a Diritto di Prelazione

1. 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.

Articolo 5: Procedura di Vendita

Ai sensi dell'articolo 12 della legge 15 maggio 1997 n. 127, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

1. Alla vendita e del patrimonio immobiliare comunale si procede mediante:
 - a) procedura aperta
 - b) procedura ristretta
 - c) procedura negoziata mediante gara ufficiosa
 - d) procedura negoziata o diretta.

Articolo 6: Procedura Aperta

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e per la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovra comunale.

2. Salva l'ipotesi di cui al successivo articolo 9, comma 1, lettera b), è obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente articolo 3, sia pari o superiore a 200.000,00.

3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente articolo 3;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire e in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara. Si precisa che nell'ipotesi di aggiudicazione il deposito cauzionale presentato dall'aggiudicatario, sarà introitato, quale caparra confirmatoria sull'acquisto del bene;
- j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale, ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - b) i dipendenti del Comune di Villa Bartolomea che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito, né direttamente, né per interposta persona;
 - c) gli Amministratori comunali, né direttamente, né per interposta persona;
 - d) i professionisti, ovvero i legali rappresentanti della eventuale società alla quale sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente articolo 3.
5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione che dispone l'alienazione. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara.

Articolo 7: Procedura Ristretta

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere, comunque, alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione, ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente articolo 3, sia ricompreso tra euro 50.000,00 ed euro 200.000,00.
2. In tal caso, l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente articolo 6, terzo comma.

Articolo 8: Procedura Negoziata Mediante Gara Ufficiosa

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa nell'ipotesi in cui siano state effettuate la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano andate deserte.
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente Organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare, comunque, l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità del trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, mediante la pubblicazione all'albo pretorio di un avviso di gara che dovrà contenere le modalità ed i termini per la presentazione delle offerte nonché l'indicazione del rilancio minimo previsto per lo svolgimento della gara che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) la seconda, eventuale, fase, in cui il soggetto preposto nel caso in cui siano pervenute più buste, provvederà all'apertura delle stesse in seduta pubblica, sperando la gara tra tutti i soggetti che hanno presentato le offerte sulla base del rilancio minimo stabilito nella lettera di invito. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

4. Possono, altresì, essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e celerità che giustificano questo metodo.

Articolo 9: Procedura Negoziata Diretta

1. La procedura negoziata diretta, intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto, è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) quando il valore del bene da alienare sia inferiore ad euro 50.000,00;
- b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici, di Associazioni senza scopo di lucro, Onlus, Fondazioni, ovvero di altri Enti che perseguano fini a rilevanza sociale, sempre che l'acquisto da parte di questi ultimi sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione, ovvero in qualità di superficiario, è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- d) quando l'alienazione avvenga a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- e) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
- f) quando l'alienazione riguardi relitti stradali.

2. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

Articolo 9bis: Modifica del valore dei beni posti a base di gara

Nei casi in cui le procedure di vendita ad evidenza pubblica, di cui agli articoli 6 e 7, siano andate deserte, è facoltà di ciascun membro della Commissione Comunale preposta, a seguito di richieste successive, di convocare la Commissione Comunale per la eventuale valutazione della percentuale di riduzione del valore del bene rimasto invenduto di che non potrà in ogni caso essere superiore al 25% di quello posto a base di gara.

La Commissione sarà composta dai tre membri individuati nel responsabile ufficio tecnico/ Area tecnica, responsabile ragioneria/Area finanziaria e Segretario comunale che ne sarà anche il Presidente.

La Commissione oltre al vigente regolamento per l'alienazione dei lotti terrà anche conto dell'offerta economica.

Articolo 10: Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. 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.

5. Il contratto di vendita dovrà essere stipulato entro mesi sei (6) decorrenti dalla data di aggiudicazione. Eventuali proroghe potranno essere concesse solo in presenza di particolari casi di comprovata necessità. Alla scadenza dei sopracitati termini il Comune di Villa Bartolomea introiterà

a titolo definitivo la caparra confirmatoria di cui alla lett. i), comma 3 , art. 6 del presente Regolamento.

Articolo 11: Inefficacia del contratto di compravendita.

1- Nel caso in cui il bene immobile alienato consista in un lotto edificabile e l'acquirente, per causa a lui imputabile, in caso di intervento diretto, non provveda all'edificazione nel termine di cinque anni dalla stipula dell'atto di compravendita, oppure in caso di intervento subordinato a PUA non provveda alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel termine di dieci anni oppure alla relativa edificazione dell'opera nel termine di quindici anni dalla stipula dell'atto di compravendita, il relativo contratto cesserà i suoi effetti ed il Comune potrà trattenere l'intero prezzo percepito e non rimborsare all'acquirente le spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a titolo di risarcimento del danno.

2- Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione o a revocare il bando di alienazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

TITOLO III° - LOCAZIONE DI IMMOBILI

Art. 11bis: Locazione

1. Per la locazione di immobili si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 al fine della determinazione del canone di locazione.

2. Per l'individuazione del locatario si applica:

a) la procedura aperta di cui all'art. 6 nel caso in cui il canone di locazione annuale sia di importo superiore a € 80.000

b) la procedura ristretta, di cui all'art. 7 nel caso in cui il canone di locazione annuale sia di importo superiore a € 50.000 e inferiore a € 80.000

c) la procedura negoziata mediante gara ufficiosa di cui all'art. 8 nel caso in cui il canone di locazione annuale sia di importo superiore a € 20.000 e inferiore a € 50.000;

d) la procedura negoziata diretta, di cui all'art. 9, nei casi in cui il canone di locazione annuale sia di importo inferiore a € 20.000 e la locazione venga disposta a favore di Enti Pubblici, di Associazioni senza scopo di lucro, Onlus, Fondazioni, ovvero di altri Enti che perseguano fini a rilevanza sociale, sempre che l'acquisto da parte di questi ultimi sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità.

3. Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione o a revocare il bando di locazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 12: Norme Transitorie e Finali

1. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia.

Articolo 13: Entrata in Vigore

1. Il presente regolamento, composto da n. 15 articoli, entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del medesimo.
2. Laddove incompatibili con quelle di altre norme regolamentari, le disposizioni di cui al presente Regolamento sono, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni del patrimonio