



COMUNE DI RIOMAGGIORE

Provincia della Spezia

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Allegato alla Deliberazione di Consiglio comunale n. 5 del 22.04.2013

Articolo 1 – Oggetto e definizioni

1. Con il presente Regolamento, il Comune di Riomaggiore intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Possono essere alienati tutti i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, oppure tutti i beni appartenenti al patrimonio indisponibile per i quali, con un atto di dismissione, sia riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio.
3. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 53 e seguenti del D.Lgs n° 42 del 22.01.2004.
4. Si definisce *“Responsabile del Procedimento”* il Responsabile del settore cui è preposto il servizio patrimonio o suo delegato.

Articolo 2 – Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nella effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione, provvedimento di sdemanializzazione ed altre cause.

Articolo 3 – Programmazione alienazioni

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui sopra, il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del D.L. n°112/2008, convertito nella legge n°133/2008.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. L) del D.Lgs n. 267/2000, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, contrariamente si procede come descritto al comma 4 del successivo articolo.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma di cui ai precedenti commi.

Articolo 4 – Valutazione dei beni

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato, dall'Ufficio Tecnico comunale mediante perizia di stima, avvalendosi anche dell'Agenzia del Territorio provinciale; qualora l'amministrazione per esigenze di carattere organizzativo e tecnico lo ritenga necessario, può affidare apposito incarico a professionista esterno munito di specifica professionalità.
2. Il valore stimato costituisce la base della successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione di stima di cui al precedente comma 1, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consigliare ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett. L) del D.Lgs. 267/2000.

Articolo 5 – Identificazione del bene

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento, le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, delle aree destinate alla realizzazione di PEEP e di PIP, nonché quei beni immobili pubblici indicati nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici.

Articolo 6 – Forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) Asta pubblica;
 - b) Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - c) Trattativa privata diretta;
 - d) Permuta.

Articolo 7 – Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 4.
2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 8 – Asta Pubblica – Offerte

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Servizio. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile.
4. Nell'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 offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
5. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante estrazione a sorte.

Articolo 9 – Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
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 a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
3. Alla seconda asta andata deserta l'Amministrazione:
 - 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 del 10%;
 - 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 10 – Capacità a contrattare

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 Codice Civile. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 Codice Civile.

Articolo 11 – Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e 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.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Articolo 12 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:
 - alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore di stima (massimo €. 30.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.). In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio a favore del migliore offerente. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 4, posto a base delle offerte da presentare. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo articolo 15. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 11. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal Dirigente del settore Governo del Territorio o da un dirigente che lo sostituisce con funzione di Presidente, e da due dipendenti comunali con l'assistenza di un dipendente comunale in funzione di segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

Articolo 13 – Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o 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 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) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
 - e) terreni di proprietà dell'Amministrazione con sovrastanti fabbricati in diritto reale di terzi, oppure immobili di proprietà comunale insistenti su proprietà privata;
 - f) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9.
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 4.
 3. Nel caso previsto dalla lettera f) il prezzo determinato in base all'art. 4 viene aumentato del 10% per la mancata effettuazione della gara.
 4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
 5. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale il Comune provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo. La pubblicazione sarà effettuata, per 20 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Riomaggiore.
 6. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 11.

Articolo 14 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta deve essere approvata con delibera del Consiglio Comunale in cui 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 ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.
4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

Articolo 15 – Pubblicità

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 100.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Riomaggiore, per estratto su almeno due quotidiani a diffusione nazionale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con

- Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 100.000,00 e € 30.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Riomaggiore, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
- c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 30.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Riomaggiore, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.
3. Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune; un estratto dell'Avviso dovrà essere altresì diffuso tramite comunicato stampa.
 4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo articolo 16.

Articolo 16 – Determinazione di vendita

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del consiglio comunale nei casi previsti dal presente Regolamento.
2. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

Articolo 17 – Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa di settore.
2. Il presente Regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.
3. Ogni disposizione contenuta nei precedenti provvedimenti e/o regolamenti approvati dal Consiglio comunale in materia di patrimonio, in contrasto con il presente Regolamento, viene definitivamente abrogata.