

Comune di Molinella

Provincia di Bologna

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15.05.1997 n. 127, l'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Molinella, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art., della Legge 07.08.1990, n.241 e s.m.i., in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n. 783 e s.m.i., al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454 e s.m.i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente regolamento, si intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del proprio patrimonio, perseguendo, altresì, l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Art. 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo IV, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 3 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile dell'Ente, nonché i beni dei quali l'Ente è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, estinzione di fondazioni e altre cause;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile dell'Ente per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Art. 4 – Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni immobili inseriti nell'elenco allegato al Piano Annuale delle Alienazioni e di valorizzazione del patrimonio comunale e nelle sue successive modificazioni.
2. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia Pubblica (non so ora come si chiamano) e dei Piani per gli insediamenti produttivi.

Art. 5 – Programma delle alienazioni

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito dalla Legge 06.08.2008, n.133 e s.m.i., si individuano annualmente i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e di alienazione. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annuale e pluriennale;
2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) del precedente art.3) nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e la sua approvazione costituisce esplicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico - ambientale. L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la classificazione come beni del patrimonio disponibile e ne definisce espressamente la destinazione urbanistica da convalidare con specifica variante agli strumenti di pianificazione.

3. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di massima dei singoli beni.
4. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42 comma 2 lettera l) del T.U.E.L., D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente all'interno del Documento Unico di Programmazione (DUP), deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale e costituisce variante allo strumento urbanistico generale, nel rispetto di quanto previsto dall'ordinamento in materia.
5. Il Piano delle Alienazioni può essere successivamente modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 6 - Stima dei valori dei beni

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con perizia estimativa a cura dell'Ufficio tecnico o, in caso di assenza di professionalità idonee, da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.
2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati d'ufficio;
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) la descrizione analitica dell'immobile e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - d) il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara.
4. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima, comprensivo delle spese tecniche e di pubblicità eventualmente sostenute o da sostenere da parte dell'Ente. La Giunta dell'Ente, dopo l'approvazione del Programma, definisce le modalità di vendita.

Art. 7 - Procedure di vendita

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata;
 - c) trattativa diretta con un unico contraente, nei casi previsti dall'articolo 8.2.
2. Il Responsabile del procedimento viene individuato in base alla legge e alle norme organizzative dell'Ente, ferma restando l'assenza di conflitto di interessi rispetto ai beni da alienare.
3. Il bando può riconoscere il diritto di prelazione a determinati soggetti, nei casi previsti o comunque consentiti dalla legge.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta, purché di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta, se di tale circostanza sia stata fatta menzione nel bando o nella lettera di invito.

Art. 8 – Asta pubblica

1. I beni immobiliari indicati nel Piano delle alienazioni sono posti in vendita, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'art.73 lettera c) del R.D. 25 maggio 1924, n.827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente art. 6;
2. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovra comunale.

3. Il ricorso all'asta pubblica è tassativo quando il valore di stima è pari o superiore a 40.000,00€;
4. In caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, la determinazione a contrarre ed il bando di gara potranno stabilire l'ammissibilità alla procedura di gara anche ad offerte al ribasso, purchè entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta;
5. L'asta pubblica viene indetta con determinazione Dirigenziale di approvazione del bando di gara e della scheda tecnica;
6. L'asta viene resa nota attraverso un avviso pubblico che deve contenere:
 - la descrizione del bene;
 - il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
 - le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
 - l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
 - il responsabile del procedimento;
 - l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
 - i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
 - ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.
7. Gli avvisi di gara sono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
 - sul sito internet del comune;
 - all'Albo pretorio on line del comune;
 - sul bollettino ufficiale della regione;ulteriori forma di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita, in ragione del valore dell'immobile;
8. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.
9. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Ente consegue all'aggiudicazione definitiva.
10. Per partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, secondo le modalità fissate dal bando;
11. Il suddetto deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, viene trattenuto come anticipazione sul prezzo di acquisto, a garanzia della stipulazione del contratto. I non aggiudicatari potranno recarsi, previo appuntamento, presso la sede del Comune per richiedere la restituzione delle cauzioni prestate. I depositi cauzionali saranno restituiti senza alcun riconoscimento di spese o interessi.
12. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.
13. L'apertura delle buste è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine fissato nell'avviso d'asta pubblica per la presentazione delle offerte, e costituita da un Dirigente dell'ente, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i dipendenti in servizio presso l'ente.
14. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.
15. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.
16. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo a base d'asta, se previsto nell'avviso d'asta pubblica.
17. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.

18. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.
19. Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:
 - coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
 - i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;
20. Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.
21. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:
 - che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
 - non contenute in plico chiuso e sigillato;
 - non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
 - prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;
 - presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile in originale o autenticata da Notaio;
 - per persone da nominare;
 - espresse in modo condizionato;
 - con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
 - in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
 - prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese di istruttoria e di pubblicità, se dovute e previste nell'avviso d'asta.
22. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più imprese, queste si intendono solidamente obbligate.
23. Delle operazioni di gara viene redatto processo verbale che, tuttavia, non costituisce titolo valido per il trasferimento di proprietà del bene. Il passaggio di proprietà del bene avviene, a seguito di aggiudicazione definitiva, con la stipulazione del contratto di rogito.
24. Conclusa l'asta, l'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposita determinazione del Dirigente competente in relazione agli atti organizzativi della Provincia.
25. La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito internet del Comune ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.
26. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue dalla stipulazione del contratto di rogito.
27. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infertilità dell'asta.
28. Nel caso in cui l'asta pubblica sia andata deserta, si può procedere all'alienazione del bene immobiliare mediante trattativa privata.
29. Il Responsabile del Procedimento procede agli eventuali, successivi esperimenti a seguito di asta deserta secondo le altre modalità stabilite dal presente articolo, sulla base degli indirizzi formulati dalla Giunta.
30. Nel caso in cui la seconda asta pubblica vada deserta, il Presidente può disporre un ulteriore esperimento di procedura d'offerta al pubblico, con riduzione del prezzo di alienazione nei limiti che verranno indicati nel provvedimento da esso adottato; in ogni caso, la riduzione del prezzo di alienazione non può superare la percentuale massima del 20% del valore di stima.

31. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 7 giorni naturali e consecutivi.
32. Nel caso in cui anche una terza asta vada deserta, si può procedere ad un'ulteriore asta in cui potranno essere accettate offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.
33. Il Responsabile del Procedimento procede agli eventuali, successivi esperimenti a seguito di asta deserta sulla base degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale.

Art. 9 – Trattativa privata

1. La trattativa privata dei beni immobili, oggetto del presente Regolamento, può essere adottata, senza limite di valore, qualora si sia svolta un'asta deserta o a più aste deserte, il prezzo base dell'alienazione non può essere variato rispetto a quello posto a base dell'ultima asta deserta. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.
2. Nel caso in cui si debba procedere all'alienazione di beni di importo non superiore o uguale ad Euro 40.000,00€ e che, per ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per pochi soggetti determinati, si può indire la procedura della trattativa privata, mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico, finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita, sul sito web e sull'Albo Pretorio on-line del Comune, per almeno 10 giorni naturali e consecutivi.
3. In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano gli interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva la facoltà del Comune di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente;
4. Si applicano, per la Commissione di gara, per la cauzione e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 8.
5. In presenza di una sola manifestazione di interesse, si procede a trattativa privata diretta, salva la facoltà del Comune di non aggiudicare in caso l'offerta venisse ritenuta non soddisfacente.
6. Se non perviene alcuna manifestazione di interesse a partecipare alla trattativa privata, il Comune può invitare direttamente soggetti di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Art. 10 - Trattativa privata diretta con un unico contraente

1. I fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente e di altri Enti Pubblici, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa diretta con un unico contraente 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) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà dell'Ente non superi la quota del 10% e non sia suscettibile 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 ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
 - f) immobili derivanti da gare andate deserte per più di una volta;
 - g) alienazione di beni immobili di valore inferiore a 40.000 euro o 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.) o che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
 - h) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.
 - i) quando il comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù,

attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;

- j) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
2. La scelta della trattativa diretta con un unico contraente deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta dell'Ente, su proposta del Responsabile.
 3. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una trattativa privata di cui all'art.9, tra tutti gli interessati.
 4. Il Responsabile competente procede sulla base di trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato. Nel caso previsto dalla lettera f) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultima asta pubblica deserta.
 5. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile del Settore/Servizio dispone con proprio atto l'alienazione del bene e assegna all'acquirente un termine non inferiore a 10 giorni per il versamento del deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, secondo le modalità fissate dal bando.

Art. 11 - Diritto di prelazione

1. Fatti salvi i casi in cui ricorrono le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, il Comune riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di vendita (determinato ai sensi del precedente articolo 6), ai soggetti che si trovano nella detenzione dei beni immobili oggetto di alienazione - titolari di contratti di concessione, locazione, comodato, affitto rustico, stipulati con il Comune, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati, a condizione che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o tramite Pec, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata o a mezzo Pec, con avviso di ricevimento entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al comune a mezzo raccomandata o Pec e contenere la prova della costituzione del deposito cauzionale pari al 10 % del prezzo di alienazione.
3. Il titolare del diritto di prelazioni non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.
4. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio pubblico nelle modalità fissate dal Responsabile del Procedimento.

Art. 12 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata diretta con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere prevista nel Piano delle Alienazioni e deve essere approvata con delibera di Giunta nella quale sono evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, 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. Alla delibera è allegata la perizia relativa a ciascun bene.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro oppure a fronte di realizzazione di opera pubblica.
3. Qualora la permuta comporti un esborso di denaro a conguaglio da parte dell'Amministrazione questa potrà avvenire solo nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente, in particolare dal D.L. 06/07/2011, n. 98 art. 12.;

Art. 13 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Art. 14 - Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 15 - Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - le leggi nazionali e regionali;
 - lo statuto comunale;
 - il regolamento comunale per la disciplina dei contratti;
 - il regolamento comunale di contabilità.

Art. 16 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di esecutività della relativa Delibera di approvazione e si applica alle procedure avviate successivamente alla sua entrata in vigore.