

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI
(EX ART.12, LEGGE 15.5.1997, n. 127)

Approvato con Delibera C. C. n. 49 in data 21/09/2021 dichiarata immediatamente eseguibile.

ART. 1

Finalità e oggetto

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Cervo. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:
 - a) semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ente, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
 - b) rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

Sono in particolare disciplinate:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima e la procedura di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- i sistemi di valutazione delle offerte;
- la permuta.

ART.2

Programma delle alienazioni

1. Le alienazioni dei beni immobili devono essere precedute da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Con deliberazione del Consiglio Comunale, ex art. 58 del D. L. 112/2008, convertito nella L. 133/2008, viene approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari quale allegato del Bilancio di Previsione pluriennale;
3. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, agli effetti dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii., purché ciascuno dei beni compreso nell'elenco degli immobili da alienare sia accompagnato da apposita relazione di identificazione e di stima.

Nel caso in cui il Comune decida di alienare uno o più immobili mediante permuta, nella relazione dovrà essere individuato e stimato anche l'immobile o gli immobili da ricevere in permuta; più immobili di terzi possono essere indicati, in via alternativa fra di essi, quale contro prestazione della permuta. In ogni caso il Comune deve motivare sulle specifiche circostanze di pubblico interesse, che giustificano la permuta, e all'occorrenza quelle che la rendano preferibile alla vendita contro prezzo.
4. Sulla base del Bilancio deliberato dal Consiglio, nella definizione del Piano Esecutivo di Gestione, la Giunta Municipale, tenendo conto delle eventuali proposte dei singoli responsabili dei servizi, delibera il programma di attuazione relativo all'anno finanziario e impartisce le direttive al riguardo.

ART. 3

Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al prezzo di mercato attuale a cura dell'Ufficio Tecnico comunale o da apposito collegio peritale nominato dal Direttore Generale o Segretario Generale.

Ai fini della stima, è possibile anche conferire apposito incarico a consulenti esterni.
2. La perizia estimativa deve contenere, oltre alla identificazione ai sensi del successivo art. 4:
 - le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - il grado di appetibilità del bene e il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
3. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 4

Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dirigente, o funzionario, responsabile del Servizio Patrimonio.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla proposta di programma delle alienazioni.
Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'ente tutte le notizie e i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
3. In particolare l'ufficio comunale competente mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta.

ART. 5

Identificazione dei beni: elementi per l'identificazione

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale attualmente disponibile. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono di norma necessari i seguenti dati:
 - dati catastali identificativi;
 - consistenza/superficie;
 - planimetria;
 - confini;
 - estremi atto d'acquisto per i beni non appartenenti a titolo originario al Demanio o al Patrimonio dell'Ente.
2. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura e ogni altro aspetto che possa incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti.

ART. 6

Forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza per acquisire e valutare le offerte.
I contraenti vengono individuati mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata.

ART. 7

Asta pubblica

1. L'alienazione dei beni immobili avviene mediante asta pubblica, salvo quanto previsto al successivo art. 8.
2. L'asta si tiene col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta separata, chiusa e sigillata.
3. L'asta deve svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
4. Decorso infruttuosamente il primo esperimento d'asta, si procede con la trattativa privata di cui al successivo art. 8.
5. Esperita la trattativa privata senza esito potrà essere indetta una nuova asta con riduzione del prezzo entro il limite del 10%.

ART. 8

Trattativa privata

1. L'alienazione dei beni può avvenire mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:
 - di precedente asta deserta, o con offerte non valide, purché il prezzo e le condizioni non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - valore di stima del bene da alienare non superiore a € 10.000,00.
2. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, mediante adeguate forme di pubblicità (specificate al successivo art. 10) e in particolare tramite avvisi che informino circa la volontà del Comune di procedere ad alienazione tramite trattativa privata, in modo da poter valutare concorrenti offerte. Le offerte dovranno comunque pervenire in plico separato, chiuso e sigillato.
3. L'alienazione può avvenire a trattativa diretta non preceduta da gara ufficiosa con uno o più soggetti prescelti dal Comune unicamente nel caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le procedure d'asta (art. 41, comma 6 R.D. 827/24). Tali circostanze dovranno essere motivate specificamente nel Piano Esecutivo di Gestione e/o in direttiva di Giunta Municipale.
La pubblicità avviene tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune.

ART. 9

Indizione

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii., nell'ambito del piano degli obiettivi di cui all'art. 197 del ridetto D. Lgs. 267/2000 e/o di direttive specifiche al riguardo.
2. In particolare la determina individua i beni da alienare, le forme di gara sulla base delle valutazioni tecnico-economiche richieste agli uffici competenti, i contenuti del bando di gara da trasmettere all'ufficio contratti per la conseguente redazione ai sensi del vigente Regolamento dei Contratti.

ART. 10

Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 127/1997, in modo da ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di vendita e assicurare la massima diffusione possibile compatibilmente con il criterio di economicità.
2. La diffusione del bando avverrà:
 - per l'asta, mediante: l'affissione all'Albo Pretorio del Comune, sulla home-page del sito istituzionale del Comune; la pubblicazione, anche per estratto, su quotidiani online; l'affissione di manifesti nel territorio comunale;
 - per la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, mediante: l'affissione all'Albo Pretorio del Comune, sulla home-page del sito istituzionale del Comune; l'affissione di manifesti nel territorio comunale;
 - in entrambe le situazioni: l'invio, anche per estratto, a organizzazioni provinciali o regionali di proprietari e inquilini, ad associazioni di costruttori, a ordini professionali, a intermediari immobiliari.

ART. 11

Bando

1. Il bando di gara, redatto ai sensi dell'art. 9 (Indizione), deve contenere come requisiti minimi:
 - descrizione, identificazione catastale, situazione dei beni da vendere;
 - prezzo estimativo a base di gara;
 - metodo di gara;

- modalità di partecipazione;
- modalità di presentazione delle offerte;
- eventuale cauzione, natura e modalità di costituzione della stessa;
- eventuale periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- eventuale prelazione volontaria ai conduttori dei beni da alienare, purché gli stessi siano in regola con i pagamenti dei corrispettivi dovuti;
- modalità di aggiudicazione;
- modalità di pagamento;
- anno, mese, giorno e ora in cui si procede alle gare;
- luogo e ufficio presso cui si effettuano le gare;
- uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia valida;
- termine entro il quale deve avvenire la stipulazione dell'atto.

ART.12

Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta, irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando.
3. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nel bando.
In caso di parità di offerta si procede:
 - ad una ulteriore gara con offerte segrete al rialzo se gli offerenti sono presenti e vogliono migliorare l'offerta;
 - alla scelta dell'offerta le cui modalità di pagamento siano più convenienti per il Comune (in presenza di diverse modalità di pagamento);
 - ad estrazione a sorte in caso di assenza di uno o più offerenti o qualora gli offerenti presenti non vogliano migliorare l'offerta o non vi siano diverse modalità di pagamento.
4. Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo, come risulta dal protocollo dell'ente.

ART.13

Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 14

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa, nei modi ed entro i termini stabiliti nel bando di gara o, in mancanza di indicazione espressa del termine, entro e non oltre la stipulazione del contratto.
2. Nel caso si avvalga della possibilità di rateizzare il pagamento del prezzo, se espressamente previsto nel bando, l'acquirente dovrà prestare idonea garanzia.

Il presente Regolamento annulla e sostituisce ogni precedente atto approvato in materia.