



COMUNE DI TOANO

Provincia di REGGIO EMILIA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TOANO

Approvato con deliberazione di C.C. n. 45 del 29.12.2021

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TOANO.

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.15.5.1997, n. 127 (*l comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato*), l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Toano: tale patrimonio, che negli articoli successivi sarà genericamente definito "bene", comprende gli immobili ed i diritti immobiliari di proprietà del Comune.

Art. 2 BENI DA ALIENARE

1. I beni da alienare sono individuati, con il relativo valore, nel Bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale. Il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dall'Area competente in materia di patrimonio. Nella Relazione Previsionale e programmatica, verranno esplicitamente richiamate, per ciascun immobile la cui alienazione è prevista nel bilancio preventivo annuale, le modalità di effettuazione delle stime definitive.
2. L'indicazione in Bilancio ha il valore di atto fondamentale del Consiglio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 32, lett. m, della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni, a condizione che la stima definitiva del valore del bene, redatta secondo le modalità di cui al successivo art. 3, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima.
3. La mancata indicazione in Bilancio comporta che l'alienazione debba essere autorizzata, con apposito atto, dal Consiglio Comunale; in tale caso la stima del valore deve essere quella definitiva redatta ai sensi del successivo art. 3.
4. Per l'alienazione dei reliquati stradali non è necessaria la puntuale individuazione del bene da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, in sede di Bilancio annuale e pluriennale, della alienazione di beni appartenenti a detta categoria accompagnata da una stima del conseguente presunto introito complessivo.
5. Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche alle alienazioni dei beni previsti dal comma 4 dell'art. 14 (*Nel programma triennale sono altresì indicati i beni immobili pubblici che, al fine di quanto previsto all'articolo 19, comma 5-ter, possono essere oggetto di diretta alienazione anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara; tali beni sono classificati e valutati anche rispetto ad eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica e ambientale e ne viene acquisita la documentazione catastale e ipotecaria*) e dal comma 5-ter (*Nel programma triennale sono altresì indicati i beni immobili pubblici che, al fine di quanto previsto all'articolo 19, comma 5-ter, possono essere oggetto di diretta alienazione anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara; tali beni sono classificati e valutati anche rispetto ad*

eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica e ambientale e ne viene acquisita la documentazione catastale e ipotecaria) dell'art. 19 della legge 109/94, fattispecie nella quale le procedure di vendita sono regolate dalla normativa in materia di appalti.

Art. 3

INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita del bene è determinato, con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
3. Al prezzo di aggiudicazione saranno aggiunte, a carico dell'acquirente, le spese tecniche sostenute o da sostenere: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, pubblicità del bando, etc.

Art. 4

PROCEDURE DI VENDITA

1. Il Dirigente d'Area competente in materia di patrimonio adotta apposita determinazione, avente i requisiti previsti dall'art. 56 della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e, ove necessario, approva il bando di gara, impegna la spesa per le pubblicazioni e dispone in ordine alla sdemanzializzazione del bene.

2. Alla vendita dei beni si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;
- c) trattativa privata diretta.

3. E' facoltà del Comune ricorrere, per l'alienazione dei beni, alla procedura di cui all'art. 3, comma 99, della L. 662/96 (*I beni immobili e i diritti reali su immobili appartenenti allo Stato non conferiti nei fondi di cui al comma 86 possono essere alienati direttamente dall'amministrazione finanziaria, qualunque sia il loro valore di stima, mediante asta pubblica e, qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, sulla base del miglior prezzo di mercato*). In tal caso la scelta dell'intermediario dovrà avvenire con procedura ad evidenza pubblica.

Art. 5

ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del bene o dei beni singolarmente considerati è superiore a netti EURO 150.000.

2. Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale sull'albo pretorio del Comune, dell'Unione Montana dell'Appennino Reggiano, sul sito Internet della Comune, nonché, per estratto, su almeno due quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale.

3. La gara può essere effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso, ai sensi dell'art. 73, lett. c, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827,

oppure con il metodo dell'estinzione delle candele, ai sensi dell'art. 74, l.cit.: in tale seconda ipotesi, il bando deve obbligatoriamente prevedere l'ulteriore fase di presentazione di offerte in miglioramento, ai sensi dell'art. 84, l.cit. *(Quando l'amministrazione, a norma del n. 9 dell'art. 65, abbia dichiarato che l'aggiudicazione è soggetta ad offerte di aumento o di ribasso, negli stessi luoghi dove furono pubblicati gli avvisi d'asta e negli stessi giornali o bollettini dove furono inseriti, si deve pubblicare nel più breve tempo possibile, con apposito avviso, la seguita aggiudicazione, ed indicare il giorno e l'ora precisa in cui scade il periodo di tempo (fatali), entro il quale si può migliorare il prezzo di aggiudicazione, e gli uffici a quali deve essere presentata l'offerta).*

4. Ai concorrenti viene richiesto di formulare un aumento percentuale sul prezzo a base d'asta.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire entro un termine, fissato dall'avviso d'asta, non inferiore a gg. 30 decorrenti dalla data di pubblicazione del bando.
6. Per partecipare alla gara, dovrà essere prodotta, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base d'asta e costituita mediante assegnocircolare non trasferibile o fideiussione bancaria.
7. La composizione della commissione di gara è la medesima prevista dal Regolamento per la disciplina dei Contratti per la licitazione privata detta anche gara ad inviti.
8. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune; nella gara effettuata con il metodo delle offerte segrete, in caso di parità, viene richiesto, a mezzo lettera raccomandata A/R, a chi ha formulato le offerte uguali di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta, si procede in seduta pubblica al sorteggio.
9. Nel caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, si potrà procedere, oltreché con le modalità di cui al successivo art. 7, comma 1, con ulteriori esperimenti e con successive riduzioni del prezzo: il prezzo posto a base d'asta non potrà mai essere inferiore al prezzo indicato nel bilancio di previsione, o comunque deliberato dal Consiglio Comunale, diminuito di una percentuale massima del 15%.
10. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto tramite assegno circolare o bonifico anticipato alla stipula del rogito. Gli oneri notarili sono a carico dell'acquirente.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale: il Dirigente d'Area competente in materia di patrimonio, preso atto delle risultanze della gara, adotterà apposita determinazione di alienazione del bene.
12. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questirifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, altrimenti avrà carattere di versamento in acconto.

Art. 6 TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando il valore di stima del bene non supera i 150.000 EURO.
2. Alla gara viene data pubblicità in ogni caso mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale sull'albo pretorio del Comune, dell'Unione Montana dell'Appennino Reggiano, sul sito Internet della

Comune. Se il valore del bene supera i 20.000 Euro un estratto dell'avviso dovrà essere pubblicato su almeno un quotidiano avente diffusione locale.

3. Si applicano alla trattativa privata le norme stabilite nel precedente articolo, commi da 3 a 12.

Art. 7

TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto, nei seguenti casi:

a) quando la condizione giuridica o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti. Tali circostanze sono dettagliatamente illustrate nella determina di autorizzazione alla vendita;

b) nel caso in cui sia stata effettuata una gara e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo non potrà mai essere inferiore a quello posto a base d'asta nell'ultimo esperimento effettuato, maggiorato delle spese tecniche di cui al precedente art. 3, comma 3;

c) alienazione dei relitti di terreno di dimensioni limitate che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile;

d) beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi;

e) per l'alienazione ad Enti pubblici di beni da adibire a finalità istituzionali. In tale ipotesi il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile ad uso pubblico di durata ventennale;

f) cessione del diritto di superficie a favore di altri enti pubblici o soggetti pubblici o privati che perseguano scopi di pubblico interesse/interesse generale, finalità sociali, culturali, umanitarie, ambientali, sportive motivatamente ritenute meritevoli di sostegno;

g) in caso di permuta finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare ad usi istituzionali.

2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche o relative agli atti conseguenti, è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

3. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto tramite assegno circolare o bonifico anticipato alla stipula del rogito, fatte salve eventuali dilazioni imposte da discipline di settore o da norme speciali a favore dell'acquirente.

Art. 8

NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si applicano le norme contenute nelle leggi regolanti la materia e, in quanto applicabili, nel Regolamento per la disciplina dei contratti.

Art. 9

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il primo del mese successivo alla data dell'esecutività della deliberazione di approvazione.