



# COMUNE di MOZZECANE

PROVINCIA DI VERONA

---

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.12.2009

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

### INDICE

- ART. 1 - OGGETTO
- ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART. 3 - ORGANI COMPETENTI
- ART. 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE
- ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE
- ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA
- ART. 7 - PROCEDURA APERTA
- ART. 8 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA
- ART. 9 - ESITI PROCEDURE
- ART. 10 - DIRITTO DI PRELAZIONE
- ART. 11 - PROVENIENZA DEI BENI
- Art. 12 - OFFERTE
- ART. 13 - STIPULAZIONE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
- ART. 14 - RINVIO
- ART. 15 - FORO COMPETENTE

## **ART. 1 - OGGETTO**

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Mozzecane, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. n. 127/1997, della L. n. 129/2008 e dell'art. 58 della L. n. 133/2008, in deroga alle norme di cui alla L. n. 783/1908 e s.m.i., nonché al regolamento approvato con R. D. n. 454/1909.

## **ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Costituiscono BENI IMMOBILI alienabili, soggetti alla disciplina prevista del presente regolamento:
  - a) i BENI IMMOBILI facenti parte del *patrimonio disponibile del Comune*, terreni e fabbricati, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
  - b) i BENI IMMOBILI facenti parte del *patrimonio indisponibile*, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) i BENI IMMOBILI facenti parte del *demanio comunale*, per i quali sia intervenuto un provvedimento motivato di dichiarazione di passaggio al patrimonio disponibile - sdemanializzazione, ovvero di cessazione della destinazione pubblica.
  - d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b) c).
2. I BENI IMMOBILI comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
3. Le alienazioni di BENI IMMOBILI di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta.

## **ART. 3 - ORGANI COMPETENTI**

1. Ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/2008, con deliberazione del Consiglio Comunale viene approvato il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE, allegato al bilancio di previsione, che contiene i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione; il Consiglio Comunale può comunque stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel piano sopra citato, previo aggiornamento dello stesso.
2. Successivamente le determinazioni del Consiglio Comunale di cui al comma 1., la Giunta Comunale con specifica deliberazione:
  - approva la perizia di stima del bene immobile da alienare;
  - stabilisce i tempi e le modalità operative per l'avvio delle procedure di vendita;

- individua il responsabile del procedimento dell'alienazione, se non individuato dal Piano delle Risorse e degli obbiettivi.
3. L'adozione delle procedure di vendita sulla base di quanto stabilito dagli organi del Comune è di competenza del Responsabile del procedimento di alienazione - R. U. P., al quale la Giunta Comunale attribuisce la relativa risorsa di entrata mediante Piano delle Risorse e degli obbiettivi - P. R. O..

#### **ART. 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE**

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è identificato con il responsabile del Settore / Servizio come sopra individuato.
2. Il R. U. P. cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni e in particolare:
- l'accertamento della proprietà dei beni immobili comunali da alienare, dei frazionamenti e delle pratiche catastali;
  - la predisposizione del PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE;
  - l'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale: determinazione a contrattare ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., redazione degli atti di gara, aggiudicazione, etc.,.

#### **ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE**

1. Il valore dei beni immobili da alienare è determinato mediante apposita perizia di stima resa dal Settore Territorio e Ambiente del Comune o da tecnico abilitato appositamente incaricato, con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare; il Settore Territorio e Ambiente può stabilire di avvalersi dell'Ufficio tecnico erariale - Agenzia del Territorio.
2. La perizia di stima deve contenere:
- una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, della sua consistenza e della sua destinazione;
  - l'indicazione dell'esistenza o meno di diritti di prelazione o di particolari vincoli;
  - i criteri che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile da porre a base delle procedure di vendita;
  - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di vendita specifica.
3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
- le spese tecniche sostenute o eventualmente da sostenere (frazionamento,

aggiornamento catastale, ecc.);

- le spese di pubblicità dell'alienazione.

4. Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto degli oneri fiscali, necessario per l'adozione della procedura di vendita.

#### **ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L. n. 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
  - a) procedura aperta;
  - b) procedura negoziata diretta.

#### **ART. 7 - PROCEDURA APERTA**

1. Si procede con il sistema della procedura aperta, quando l'interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale è riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella Determinazione a contrattare di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti; in ogni caso i bandi di gara vengono pubblicati con le seguenti modalità:
  - a) quando il valore della singola alienazione, è superiore all'importo di €.500.000,00;
    - all'Albo Pretorio del Comune in forma integrale;
    - sul sito internet del Comune di Mozzecane in forma integrale;
    - su almeno due quotidiani a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto.
  - b) quando il valore della singola alienazione, è inferiore ad €.500.000,00:
    - all'Albo Pretorio del Comune, in forma integrale;
    - sul sito internet del Comune di Mozzecane, in forma integrale;
    - su un quotidiano a diffusione locale, per estratto.

Le pubblicazioni degli estratti del bando di gara sui quotidiani, devono avvenire almeno 20 (venti) giorni prima del giorno di scadenza previsto nel bando di gara per la presentazione delle offerte.

3. Il bando di gara, dovrà contenere le seguenti informazioni:
  - nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, nonché indirizzo elettronico del sito del Comune;
  - procedura di vendita prescelta - aperta;
  - identificazione dell'immobile da alienare, con i relativi dati

catastali, i diritti, i vincoli e le servitù passive di cui eventualmente è gravato l'immobile;

- prezzo a base di gara;
- modalità per la presentazione delle offerte e il termine entro cui devono pervenire;
- l'autorità che presiede la gara, il giorno, l'ora e il luogo di apertura delle offerte;
- cauzione richiesta;
- modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'offerta;
- l'indicazione delle cause che possono comportarne l'esclusione dalla gara;
- il possesso dei requisiti di cui all'art. 38, comma 1. del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., per quanto applicabile;
- il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi l'immobile oggetto della vendita.

4. L'offerta deve essere corredata da una cauzione pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo posto a base della gara, costituita sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa; tale cauzione sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dall'aggiudicazione e all'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto.
5. Il termine fissato dal bando di gara per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 30 (trenta) giorni e superiore a 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione dello stesso.
6. L'apertura delle offerte, in forma pubblica, avviene nel giorno stabilito dal bando di gara da apposita Commissione di gara, composta dal R. U. P. con funzioni di Presidente e da altri due componenti scelti tra i dipendenti comunali (di cui uno assume la funzione di segretario verbalizzante e l'altro di testimone), nominati dal Presidente nell'ambito delle figure professionali esistenti all'interno dell'ente.
7. I lavori della Commissione di gara devono risultare da apposito verbale di gara nel quale devono essere riportati: l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato luogo all'espletamento della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, il numero e il nome dei candidati e la graduatoria delle offerte pervenute; l'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara a favore del concorrente che ha presentato l'offerta migliore.
8. Il verbale di gara non tiene luogo di contratto; il passaggio di proprietà avviene soltanto con la stipulazione del contratto di compravendita, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica della legittimità delle operazioni di gara.
9. La procedura aperta è esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara; la migliore offerta è selezionata con il criterio del prezzo più alto.  
In caso di parità si procede con l'estrazione a sorte.

10. Il contratto di compravendita, rogato da notaio scelto dall'aggiudicatario, è stipulato nel termine di 90 (novanta) giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata A.R. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto a saldo oltre ad eventuali imposte o tasse.
11. Qualora in esito all'esperimento della procedura aperta, non sia stata presentata nessuna offerta o nessuna offerta appropriata, si può procedere con la ripubblicazione del bando; in tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 10%.

#### **Art. 8 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA**

1. È ammesso il sistema della procedura negoziata diretta con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:
  - a) quando non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione con la procedura aperta;
  - b) quando l'appetibilità / commercialibilità del bene immobile è, per la sua ubicazione, per la scarsa consistenza, per le sue caratteristiche oggettive, di modesto valore - prezzo stimato inferiore a **Euro 20.000,00**;
  - c) allorchè per le caratteristiche del bene, l'acquisto è circoscritto di fatto ad un unico soggetto che ne faccia espressamente richiesta, a mero titolo esplicativo: reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, pertinenze di edifici inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/ o pertinenziale, porzioni residuali di lotti e casi simili;
  - d) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico soggetto comproprietario;
  - e) in caso di vendita in pendenza di un procedimento giudiziario, al fine della transazione giudiziale o extragiudiziale dello stesso;
  - f) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, Società o Consorzi nei quali il Comune detiene la maggioranza del capitale al fine della realizzazione di impianti o servizi pubblici destinati a soddisfare il pubblico interesse;
  - g) qualora l'alienazione è finalizzata a permettere l'attuazione di specifici progetti di recupero urbanistico - ambientale.
2. Gli Enti, le Società ed i Consorzi, di cui al precedente punto 1., lettera f), in sede di acquisto devono assumere l'impegno, con espressa previsione contrattuale, a destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali ed a non alienare il bene acquistato.
3. La Giunta Comunale con propria deliberazione, previa relazione del R. U. P., attesta la sussistenza delle condizioni che permettono il ricorso alla procedura negoziata diretta, individua l'acquirente e prende atto dell'accettazione del prezzo di vendita.

#### **ART. 9 - ESITI DELLE PROCEDURE**

1. Gli esiti delle procedure sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

#### **ART. 10 - PROVENIENZA DEI BENI**

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari, per i quali il comune è diventato proprietario a titolo originario, per espropriazione, usucapione o altre cause.
2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
3. 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 e gli atti e/o provvedimenti relativi al procedimento di gara dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### **ART. 11 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Per l'alienazione degli immobili che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta; nel bando di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
2. Esperita la procedura di gara, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il R. U. P. comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandoli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per il diritto di prelazione.  
Se tale diritto viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore, allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara; altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

#### **ART. 12 - OFFERTE**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile; sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

### **ART. 13 - STIPULAZIONE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile, rogato da notaio scelto dall'aggiudicatario acquirente, dovendo questi affrontare tutte le spese contrattuali ed erariali.
2. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
3. 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 di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

### **ART. 14 - RINVIO**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile e le disposizioni vigenti in materia.

### **ART. 15 - FORO COMPETENTE**

1. Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Verona.