

COMUNE DI CAMPEGINE

(Provincia di Reggio Emilia)

Regolamento per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 23/12/2024

Art. 1 – Finalità e oggetto

Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Campegine e si applica con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente Regolamento sono le seguenti:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

In questa sede, sono, in particolare, disciplinati:

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

Art. 2 – Beni da alienare

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente Regolamento previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica, come per legge.

Per i beni di interesse storico ed artistico sono preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta, se necessario, dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

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 economica e popolare.

Art. 3 – Programmazione

Il Consiglio comunale redige il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari nel quale sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di valorizzare o dismettere;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- la destinazione del ricavato;

- i termini di validità del programma stesso.

Il Piano di cui al precedente comma 1, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, è in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e può essere modificato o integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire, in qualsiasi momento, di procedere alla alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari a condizione di integrare il Piano medesimo.

Il Piano costituisce allegato al Documento unico di programmazione (DUP).

Art. 4 – Stima dei beni

Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del presente regolamento è determinato con apposita perizia estimativa, con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi le medesime caratteristiche, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da alienare, con particolare attenzione alle quotazioni indicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

Di norma il prezzo dei beni in vendita viene determinato dal Responsabile del Servizio patrimonio con apposita perizia.

Le perizie di particolare complessità e le stime giurate di immobili pervenuti a seguito di eredità possono essere affidate ad un soggetto esterno, all'uopo individuato, oppure ci si può avvalere della collaborazione di altre Pubbliche Amministrazioni o dell'Agenzia delle entrate.

Il valore del bene, come sopra determinato, è formulato al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche ed amministrative sostenute o da sostenere (a titolo esemplificativo: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e delle spese contrattuali, che restano comunque a carico all'aggiudicatario.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Art. 5 – Procedure di vendita

I beni immobili da alienare sono posti in vendita mediante:

1. asta pubblica;
2. trattativa privata;
3. vendita diretta;
4. permuta.

Art. 6 – Asta Pubblica

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile a un mercato sovracomunale, secondo le procedure di cui all'art. 73, lett. C) del Regio Decreto 827/1924, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 4.

In ogni caso, si procede all'asta pubblica quando il valore di stima sia pari o superiore ad euro 40.000,00, salvo quanto previsto al successivo articolo 12, comma 2.

Art. 7 – Procedura di individuazione del contraente

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del responsabile del Settore competente e l'avviso viene pubblicato integralmente all'albo pretorio e sul sito web comunale, nonché per estratto su almeno un quotidiano a particolare diffusione nell'ambito provinciale, nonché ne viene data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di pubblicazione.

Il bando di asta pubblica deve contenere:

- ✓ la descrizione del bene immobile in vendita, con l'indicazione del prezzo posto a base d'asta e le condizioni di vendita;
- ✓ le modalità di partecipazione, l'indicazione dell'ufficio a cui far pervenire le offerte, i requisiti e la documentazione, i termini di presentazione dell'offerta, la cauzione;
- ✓ il giorno, l'ora e la sede in cui si terrà il pubblico incanto;
- ✓ l'aggiudicazione;
- ✓ il responsabile del procedimento.

La procedura è effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

La presentazione delle offerte avviene nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo comunale nei termini previsti.

Il termine di presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio.

L'offerta è formulata in maniera incondizionata, indicata in modo esplicito e sottoscritta dall'interessato a norma dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445 del 18 agosto 2000. Le offerte sono redatte in lingua italiana.

Nella formulazione dell'offerta, il prezzo è espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione dello stesso.

L'offerta contiene la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

L'offerta è presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della procedura.

Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Art. 8 - Commissione di valutazione delle offerte

Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando d'asta si riunisce, in seduta pubblica, la Commissione di valutazione delle offerte, composta di norma da tre componenti, per procedere all'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e la busta con l'offerta economica.

La Commissione, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e aggiudica l'immobile al miglior offerente. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore al prezzo posto a base d'asta.

Il Presidente della Commissione giudica inappellabilmente sul merito dei documenti prescritti per l'ammissione alla gara ai sensi dell'art. 68 del Regio Decreto 827/1924.

Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte di pari importo, si darà luogo all'esperienza di miglioramento di cui all'art. 77 del Regio Decreto 827/1924. Ove nessuno voglia migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Art. 9 - Aggiudicazione

Sulla base delle risultanze delle operazioni, si procede all'aggiudicazione con determinazione del Responsabile del Settore competente, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di procedura.

Delle operazioni viene redatto apposito verbale.

Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa decorre il termine entro il quale deve essere versata la prima rata, quale caparra confirmatoria. Il valore della prima rata, espresso in percentuale, è indicato nel bando d'asta.

Con determinazione del responsabile di Settore competente viene preso atto delle operazioni di gara e dell'aggiudicazione come da verbale della Commissione.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale, che, a sua discrezione, può comunque sospendere o non effettuare la procedura, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocarla o non procedere alla stipulazione del contratto, sussistendone i relativi presupposti.

In caso di rinuncia da parte dell'Aggiudicatario, l'Amministrazione comunale può procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

Art. 10 - Garanzie

Per partecipare alla singola procedura è richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base della stessa. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario. A tal fine i soggetti interessati producono, in allegato

all'offerta e a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune, ovvero deposito della somma richiesta presso la Tesoreria comunale, ovvero mediante idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

La cauzione è vincolata fino alla stipulazione del contratto e al versamento completo del corrispettivo e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali dovute, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti sono svincolate dopo l'aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione è automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

Art. 11 - Cause di esclusione dalla gara

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura:

1. l'insussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina applicabile concernenti la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
2. le offerte per persone da nominare;
3. le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
4. le offerte espresse in modo condizionato;
5. le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
6. le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della procedura;
7. la mancata presentazione della cauzione;
8. la mancanza o l'incompletezza delle dichiarazioni o della documentazione richieste nel bando a pena di esclusione;
9. le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
10. il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Art. 12 - Asta deserta

Dopo un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può esperire ulteriori tentativi d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:

- 10%, nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
- 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni.

Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, l'immobile può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base d'asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto siano più di uno, si procede a gara ufficiosa tra i medesimi.

Art. 13 – Trattativa privata

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, nei casi di cui al precedente art. 12, comma 2. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.

Si può procedere alla trattativa privata anche quando il valore di stima del bene sia inferiore ad euro 40.000,00, nei seguenti casi:

- la commerciabilità dello stesso – per l’ubicazione, la consistenza e il limitato valore, – sia limitata ad una cerchia ristretta di interessati riconducibili a un determinato ambito comunale;
- quando l’immobile ha una bassa redditività o la gestione dello stesso sia particolarmente onerosa;
- in presenza di soggetti che siano già titolari di diritti reali o personali di godimento sull’immobile.

La trattativa di cui al presente articolo è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell’evento. La lettera d’invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l’indicazione del prezzo a base d’asta, la descrizione dell’immobile in vendita, le condizioni di vendita, la documentazione richiesta e il Responsabile di procedimento.

Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, valgono, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all’art. 7, in quanto compatibili con l’informalità della procedura.

Art. 14 – Vendita diretta

E’ ammessa la vendita diretta della proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene immobile, nei seguenti casi:

1. quando i beni siano alienati a Enti pubblici, Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
2. in caso di permuta con altri beni immobili che l’Amministrazione ritenga necessario acquistare per motivati interessi pubblici;
3. nell’ipotesi di un accordo transattivo, a definizione di una controversia già insorta o in fieri e il bene o il diritto reale da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.

Si può procedere alla vendita diretta, altresì, qualora per le caratteristiche del bene (ad esempio reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili), l’acquisto possa interessare esclusivamente uno o più soggetti determinati, in considerazione della ridotta utilità del bene a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso o quando il reliquato d’area può essere funzionale ad un solo soggetto o quando lo stesso ne faccia espressa richiesta. In tal caso, si procede all’alienazione del bene individuando il contraente esclusivamente tra i proprietari dei fondi confinanti, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali è data comunicazione in forma adeguata. L’alienazione è disposta in favore di colui che ha offerto l’aumento maggiore sul prezzo di stima. Nei casi di cui al presente comma, il valore stimato dell’immobile non può essere superiore ad Euro 40.000,00.

Art. 15 – Prelazione

Il Responsabile del Settore competente accerta, prima dell’avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza risulta nel bando o nell’avviso pubblico ovvero è portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L’esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata e alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla

comunicazione, effettuata con raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata, della proposta contrattuale contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Decorso vanamente il termine perentorio di cui al comma precedente, decade ogni diritto di prelazione sul bene, laddove non diversamente stabilito dalla disciplina eventualmente applicabile al caso di specie.

Art. 16 - Permuta

La permuta a trattativa privata diretta di beni immobili patrimoniali disponibili, compresi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, è consentita:

- quando concorrono speciali e comprovate circostanze di convenienza o utilità generali;
- nell'ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modesta entità.

Nei casi di cui al presente comma, la permuta deve essere preceduta da una deliberazione di Consiglio Comunale nella quale vengano evidenziate le motivazioni e l'eccezionalità che sono alla base della scelta e il particolare interesse che giustifica l'acquisizione del bene altrui in cambio del trasferimento di un bene immobile comunale.

La permuta deve avvenire a seguito di apposita stima redatta con le modalità di cui al presente Regolamento; può essere di pari valore oppure con un conguaglio in denaro.

Art. 17 – Termini di sottoscrizione

L'aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto nel termine di mesi sei dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamera la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 18 – Corresponsione del prezzo di acquisto

Salvo quanto diversamente stabilito nella documentazione della procedura di individuazione del contraente, il saldo del prezzo di acquisto è pagato all'atto della stipulazione del contratto di vendita.

Art. 19 - Spese contrattuali

Tutte le spese relative e consequenziali all'atto pubblico di compravendita fanno capo all'acquirente.

Art. 20 – Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni applicabili in materia.

Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Il presente regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione ed è affisso all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni, nonché nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale – sottosezione Atti Generali.

