



COMUNE DI VIGNATE
(Città Metropolitana di Milano)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione del CC n.8 del 20/2/2017

Pubblicato all'Albo Pretorio on line dal 27 febbraio 2017 al 14 marzo 2017 n. rep 174

Titolo I

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Le norme del presente Regolamento, disciplinano, ai sensi dell'art.12 della Legge 127/1997, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di VIGNATE, in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n.783 e s.m.i., al R.D. 17.6.1909 n.454, al R.D. 18.11.1923 n.2440 e al R.D. 23.5.1924 n.827.
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente Regolamento, le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica.

Art. 2 – Beni culturali

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.
2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo della Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Alla vendita dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt. 55 e ss. del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art. 3 – Competenze

1. La procedura di alienazione è sempre preceduta da una delibera consiliare di autorizzazione alla alienazione ai sensi di quanto disposto dall'art.42, secondo comma, lettera l) del Decreto Legislativo n.267/00.
2. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Settore Tecnico competente in ordine alla tenuta dell'inventario dei beni immobili. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

Art. 4 – Piano delle alienazioni

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare con la delibera di approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario, in particolare, con il Documento Unico di Programmazione. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art.42, comma 2) lettera l) del Decreto Legislativo n.267/00.

Art. 5 – Identificazione e valutazione del bene

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Responsabile del Settore Tecnico con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.
2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile del Settore tecnico può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'Ente ovvero a Società specializzate in materia, con le modalità di cui al Decreto Legislativo 50/2016.
3. La perizia di stima deve contenere:
 - a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
 - dello stato di conservazione
 - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso
 - degli estremi catastali , dei confini e della consistenza dell'immobile
 - della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dalle licenze e/o concessioni edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente settore tecnico
 - laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);
 - b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.

Titolo II

Art. 6 – Procedure di vendita

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:
 - a) procedura aperta
 - b) procedura ristretta
 - c) procedura negoziata o diretta.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico, acquisiti gli indirizzi della Giunta Comunale in relazione al tipo di bene soggetto a cessione ed in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Capo I

Art. 7 – Procedura aperta

1. L'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento procedura aperta.

2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art.14, secondo comma, lettera a), è obbligatoria l'indizione di una gara, con esclusione di ogni altra procedura aperta o ristretta, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente articolo 5, sia pari o superiore a € 75.000,00.

3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione sommaria dei beni da vendere
 - b) la procedura di gara
 - c) il prezzo posto a base di gara
 - d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta
 - e) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara
 - f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie
 - g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della perizia di stima di cui al precedente articolo 5
 - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo posto a base di gara
 - j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta
 - k) i termini e le modalità di pagamento

- l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione
 - b) i dipendenti del Comune di Vignate che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito
 - c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5 comma 2.
 5. L'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito del Comune e sul B.U.R.L. – Bollettino Ufficiale della Regione.
 6. Gli avvisi vengono pubblicati per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

Art. 8 – Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 75.000,00 euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con gara.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita la gara ed individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e può presenziare alle relative operazioni il rappresentante legale partecipante o persona delegata da questi.
5. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico.

Art. 9 – Commissione di Gara

1. Le gara si svolgono presso i locali indicati nell'avviso di gara alla presenza della Commissione di Gara al completo.
2. La Commissione di gara è composta di un numero di tre o cinque membri dipendenti comunali fra i quali il Responsabile del Settore Tecnico che svolge le funzioni di Presidente.
3. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Commissione di gara potrà essere composta anche da un professionista esterno all'uopo incaricato.
4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e può presenziare alle relative operazioni il rappresentante legale partecipante o persona delegata da questi.
5. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi previa sottoscrizione dei Commissari, con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico.

Art.10 – Offerte ed aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Ente se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro sessanta giorni da quello in cui è stata esperita la gara.
3. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo palese posto a base di gara.
4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di chi ha presentato l'offerta economicamente più elevata. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
5. Laddove la gara sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativamente disporre l'esperimento di una nuova gara procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 10% e non superiore al 25% ovvero ricorrere direttamente alla procedura negoziata.

6. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contatto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente. Sono altresì poste a carico dell'acquirente tutte le spese sostenute per la pubblicazione dell'avviso di alienazione sui quotidiani.
7. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario, comporta da parte dell'Amministrazione l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per l'espletamento della gara.

Capo II

Art.11 – Procedura ristretta

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art.5, non superi la somma di € 75.000,00.
2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'albo pretorio del Comune e sul sito web del Comune per almeno quindici giorni in maniera tale da consentire chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, trasmessa a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art.7, terzo comma.
4. Alla procedura negoziata si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione ed il funzionamento della Commissione, la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto come precisate nei precedenti articoli 8 e 9 del presente Regolamento.

Capo III

Art.12 – Procedura negoziata

1. La scelta dell'acquirente, sulla base di un atto d'indirizzo espresso dalla giunta comunale, può avvenire con procedura negoziata nelle seguenti ipotesi:
 - a) quando siano andate deserte la procedura aperta e/o la procedura ristretta precedentemente esperite; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 10% e non superiore al 25%
 - b) laddove il valore dell'immobile è inferiore a € 20.000,00.
2. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposta contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art.13 – Ipotesi particolari di Procedura negoziata

1. Qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o assolutamente simili (quali a titolo esemplificativo parcheggi, lotti di terreno confinanti e di identiche dimensioni. Etc.) il cui singolo valori non superi la somma di € 20.000,00 la vendita avverrà a trattativa privata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di una graduatoria.
2. L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'albo pretorio e sul sito del Comune, dovrà contenere:
 - a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro identificazione catastale, ubicazione, etc.
 - b) il prezzo di cessione prefissato dall'Amministrazione
 - c) i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità ed i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
 - d) i criteri previsti per la formazione della graduatoria e ogni altro elemento utile per la definizione della stessa
 - e) l'indicazione che ogni offerente potrà risultare aggiudicatario di un solo bene individuato nell'avviso.

3. Nelle ipotesi previste dal presente articolo, il prezzo di vendita è prefissato dall'Amministrazione in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente articolo 5.
4. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate da una Commissione appositamente istituita secondo i criteri e le modalità di cui al precedente art.9. La Commissione procederà quindi alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di gara.
5. L'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

Art.14 – Procedura negoziata diretta

1. Per trattativa diretta si intende la facoltà dell'Amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.
2. La trattativa diretta è ammessa, salvo che l'Amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette o negoziate di cui ai precedenti articoli, nella seguente ipotesi:
 - a) purchè il valore del bene sia inferiore a € 75.000,00, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale.
3. Nelle ipotesi previste dal comma precedente, il prezzo offerto deve comunque risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta dal Settore Tecnico.

Art.15 – Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art.5 che ne attesti l'equivalenza di valore.

Capo IV

Art.16 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Vignate a seguito della esecutività della delibera consiliare che lo approva.