

# COMUNE DI CILAVEGNA

# REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30.11.2021 – Delibera dichiarata Immediatamente Eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/00) – Esecutiva per decorrenza dei termini, D.Lgs. 267/00, il 20.12.2021.

# **INDICE**

- Art. I Oggetto
- Alt. 2 Caratteristiche dei beni da alienare
- Art. 3 Programma delle alienazioni Stima sommaria
- Alt. 4 Classificazione dei beni in funzione del valore
- Alt. 5 Perizia dettagliata dei beni
- Alt. 6 Modalità di alienazione
- Alt. 7 Asta pubblica
- Alt. 8 Predisposizione avviso d'asta
- Art. 9 Pubblicazione avviso d'asta
- Art. 10 Garanzie e cauzioni
- Art. 11 Espletamento della gara
- Alt. 12 Esperimenti di miglioramento
- Art. 13 Gara deserta Eventuale riduzione del prezzo base
- Art. 14 Trattativa privata
- Art. 15 Pagamento rateizzato
- Art. 16 Permuta
- Art. 17 Procedure particolari
- Art. 18 Entrata in vigore

# Articolo 1 - OGGETTO

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nell'alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Cilavegna, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della Legge 127/1997, anche in parziale deroga alle nome legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonchè sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

# Articolo 2 - CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

# Articolo 3 – PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI - STIMA SOMMARIA

Il Consiglio Comunale approva, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile. Nel programma è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita.

#### Articolo 4 - CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

I beni sono classificati, in funzione del valore della stima sommaria attribuito, in due classi:

Classe A: stima sommaria superiore a € 25.000,00

Classe B: stima sommaria inferiore a € 25.000,00

# Articolo 5 - PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

Prima dell'avvio delle procedure di alienazione, dovrà essere redatta apposita perizia estimativa sulla base dei correnti valori di mercato.

La perizia estimativa deve contenere:

- a) Una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- b) La destinazione dell'immobile;
- c) I criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- d) Il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita.

Per ciascun bene così come classificato secondo l'articolo precedente, l'incarico per la valutazione del bene sarà conferito sulla base dei seguenti criteri:

- Per i beni di classe A, ovvero con stima sommaria maggiore di € 25.000,00, si procederà alla redazione della perizia dettagliata affidando l'incarico a qualificato e referenziato perito esterno all'Ente o all'Ufficio Tecnico Erariale
- Per i beni di classe B si procederà alla stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, o, in caso di carenza di personale, a tecnico esterno.

# Articolo 6 – MODALITA' DI ALIENAZIONE

L' alienazione avverrà mediante asta pubblica o trattativa privata.

# Articolo 7 - ASTA PU BBLICA

L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A ovvero con stima superiore a € 25.000,00 la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto. La procedura prevede le fasi descritte nei successivi articoli.

# Articolo 8 - PREDISPOSIZIONE AVVISO D' ASTA

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- I) i beni da vendere, la loro descrizione e provenienza;
- 2) il prezzo estimativo posto a base d'asta;
- 3) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- 4) gli eventuali vincoli e servitù;
- 5) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara;
- 6) l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonchè documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- 7) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accertare in seconda fase esperimenti di miglioramento;
- 8) l'indicazione dell'importo del deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a prestare;
- 9) l'eventuale obbligo per l'aggiudicatario di far eseguire, a proprie spese, l'eventuale frazionamento catastale.

#### Articolo 9 - PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

L'avviso d'asta dovrà essere pubblicato all'albo pretorio on line per almeno 15 giorni consecutivi, e dovrà essere data pubblicità attraverso i canali di comunicazione telematici del Comune.

Se ritenuto utile, l'avviso d'asta potrà essere reso conoscibile per i cittadini mediante affissione di un congruo numero di manifesti.

Potranno essere previste ulteriori e specifiche forma di pubblicità in funzione del valore e dell'importanza del bene da alienare; tra queste si citano, a titolo indicativo ma non esaustivo:

- Pubblicazione, per estratto, su almeno uno dei principali quotidiani a livello provinciale o regionale;
- Pubblicazione, per estratto, su almeno uno dei principali quotidiani a livello nazionale.

# Articolo 10 – GARANZIE E CAUZIONI

- 1. La cauzione, da versare presso la Tesoreria Comunale o da presentare tramite una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene posto a base di vendita e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo e a garanzia della stipula dell'atto
- 2. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purchè congruo, in sede di bando di gara.
- 3. La fidejussione bancaria deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/93. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fidejussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
- 4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate entro il

termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

5. La cauzione è dovuta anche nei casi di permuta, ai fini della garanzia della serietà dell'offerta.

# Articolo 11 - ESPLETAMENTO DELLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisizione degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione comunale una "Proposta irrevocabile di acquisto", nella quale dovrà dichiarare:

- il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- la dichiarazione da parte dell'offerente di accettare, ai sensi dell'art. 1341 c.c. le seguenti condizioni:
- l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
- gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanci;
- l'aggiudicatario non può avanzare nè può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Cilavegna, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
- tutte le spese per eventuali frazionamenti o pratiche catastali rimangono a carico della parte acquirente.
- La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, e dovrà contenere l'offerta economica. La busta esterna dovrà contenere l'istanza di acquisto, con la documentazione richiesta nell'avviso d'asta, e dovrà recare, all'esterno, oltre all'indirizzo del Comune, la dicitura: "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".
- L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
- La proposta dovrà essere corredata da cauzione, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità indicate al precedente art. 10.
- L'apertura delle buste avverrà entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, e sarà effettuata da apposita Commissione di gara, costituita dal Responsabile del Servizio cui fa capo la procedura di gara, in qualità di presidente della Commissione stessa, e da due funzionari dallo stesso nominati. Nello svolgimento della gara potranno essere individuati due testimoni, scelti tra gli impiegati comunali. Il verbale di gara è firmato dai componenti della Commissione e dai testi. La gara è pubblica.
  - II Comune comunicherà a mezzo lettera raccomandata A.R., se non sono previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto e delle eventuali ulteriori spese sostenute dal Comune per l'espletamento della procedura prima della sottoscrizione dell'atto notarile, che sarà sottoscritto entro 60 giorni dalla data della comunicazione di aggiudicazione, salvo proroga dovuta al perfezionamento di pratiche catastali o quant'altro stabilito nell'avviso d'asta. Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto verrà svincolato il deposito cauzionale nei confronti

# Articolo 12 - ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

Nell'eventualità che siano state presentate due o più offerte uguali accettabili, si procederà all'esperimento del miglioramento ai sensi dell'art. 77 del R.D. 25/05/1924, n. 827, quindi si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente risulta aggiudicatario. Ove solo uno o nessuno dei concorrenti che hanno presentato la stessa offerta sia presente, oppure i concorrenti che hanno presentato la stessa offerta siano presenti e non vogliono migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

# Articolo 13 - GARA DESERTA - EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

Nell'eventualità che la gara vada deserta è facoltà dell'Amministrazione comunale effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico che ha redatto la perizia.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 50% del prezzo posto a base della prima gara.

Esperiti infruttuosamente due tentativi di gara pubblica, andati entrambi deserti, è facoltà dell'Amministrazione comunale il ricorso alla trattativa privata, che non potrà concludersi ad un prezzo che sia inferiore al 50% del prezzo base della prima gara.

#### Articolo 14 - TRATTATIVA PRIVATA

L' alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:

- a) se il bene è di classe B, ovvero di valore inferiore a € 25.000,00; in tal caso dovrà comunque procedersi alla pubblicazione di un avviso di vendita a trattativa privata;
- b) se il bene non è di classe B, ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
- c) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
- d) unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà del Comune;
- e) unico promettente l'acquisto di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà del Comune. In tal caso il Comune stipulerà con il soggetto interessato un preliminare di compravendita, contenente l'indicazione del prezzo concordato, le modalità di pagamento, le garanzie offerte dal promettente l'acquisto in caso di pagamento differito, le clausole relative a penali in caso di recesso. L'atto di compravendita dell'immobile potrà avvenire solo ed esclusivamente in data successiva alla stipula dell'atto di acquisto da parte del soggetto promettente l'acquisto, di tutte le rimanenti aree costituenti, unitamente a quella in oggetto, il comparto edificatorio
- f) terreno di proprietà comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- g) manufatto di proprietà comunale insistente su proprietà privata;
- h) porzione di fabbricato di proprietà comunale, facente parte di immobile proprietà privata;
- i) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
- I) se trattasi di permuta.
- Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore della stima.

Le modalità di presentazione dell'offerta sono quelle previste all'art. 10.

# **Articolo 15 - PAGAMENTO RATEIZZATO**

La Giunta Comunale, con propria deliberazione motivata, può altresì prevedere la rateizzazione del pagamento, nell'ipotesi di asta pubblica, fino ad un massimo di 10 rate mensili, con applicazione del tasso di interesse legale. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, in caso di asta pubblica, sarà data esplicita informativa nel bando, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità di pagamento.

Nell'ipotesi di pagamento rateizzato l'Amministrazione comunale si riserva comunque l'ipoteca legale sull'immobile venduto. Detta ipoteca legale verrà costituita a cura e spese dell'acquirente.

# Articolo 16 - PERMUTA

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati, purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento che approva la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione Comunale l'uso e la destinazione pubblica dei beni che vengono acquisiti con la permuta.

# Articolo 17 – PROCEDURE PARTICOLARI

In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

#### Articolo 18 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività della delibera consiliare di approvazione.