



Comune di Cisano Bergamasco

Provincia di Bergamo

Settore Tecnico Pubblico

Ufficio Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni

24034 - Piazza Caduti per la Patria n. 2 - tel: 0354387832 - fax: 035782350

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

*Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34
in data 29.09.2008*

INDICE

TITOLO I

Art. 1 - Ambito di applicazione.....	pag. 2
Art. 2 - Beni alienabili.....	pag. 2
Art. 3 - Competenze.....	pag. 2
Art. 4 - Identificazione e valutazione del bene.....	pag. 3

TITOLO II

Art. 5 - Procedure di vendita.....	pag. 3
------------------------------------	--------

CAPO I

Art. 6 - Procedura aperta.....	pag. 4
Art. 7 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione.....	pag. 4
Art. 8 - Svolgimento della gara.....	pag. 5
Art. 9 - Offerte e aggiudicazione.....	pag. 5

CAPO II

Art. 10 - Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara...	pag. 6
Art. 11 - Ipotesi particolari di procedura negoziata.....	pag. 6
Art. 12 - Permuta.....	pag. 7

CAPO III

Art. 13 - Entrata in vigore.....	pag. 7
----------------------------------	--------

TITOLO I

Art. 1

Ambito di applicazione

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Cisano Bergamasco, ad integrazione delle norme vigenti.
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 alienabili

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 al pubblico servizio;
 - c) i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione.
2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo.

Art. 3

Competenze

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare con la delibera di approvazione del Bilancio pluriennale ovvero con quella di approvazione del Bilancio di previsione annuale e, in particolare, con la relazione revisionale e programmatica. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), del D.L.vo. n. 267/2000.
2. In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a se stante ai sensi del predetto art. 42, comma 2, lettera l).
3. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Settore Tecnico Pubblico competente in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare comunale. 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

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 Pubblico 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 Pubblico può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'Ente ovvero a società specializzate in materia.
3. La perizia di stima contiene:
 - 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 edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica;
 - dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio), laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente;
 - b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.
4. Nella medesima perizia si deve altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi ed a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

TITOLO II

Art. 5

Procedure di vendita

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con le procedure previste dal D. L.vo n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:
 - procedura aperta;
 - procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara.
2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico Pubblico, secondo gli indirizzi del Consiglio 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. 6

Procedura aperta

1. In via generale, l'acquirente del Patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura aperta di cui all'art. 55 del D. L.vo n. 163/2006.
2. L'indizione di una procedura aperta è obbligatoria tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 4, sia pari o superiore a € 200'000,00.
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 e 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 l'Amministrazione Comunale;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.5;
 - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - j) l'indicazione che si procederà alla 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 l'Amministrazione Comunale;
 - b) i dipendenti del Comune di Cisano Bergamasco che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale 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 della procedura aperta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e, per importi superiori a € 1 000'000,00, su uno o più quotidiani a diffusione locale, per estratto, almeno quindici giorni prima dell'inizio del procedimento.

Art. 7

Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore pari o superiore a € 200'000,00 che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si

procede ugualmente con procedura aperta.

2. Nell'avviso di gara deve essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita la procedura aperta ed individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Settore Tecnico Pubblico 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. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile viene alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

Art. 8

Svolgimento della gara

1. La gara si svolge presso i locali indicati nel bando alla presenza del Responsabile del Settore Tecnico Pubblico.

2. Le sedute sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

3. Delle operazioni viene redatto apposito verbale da approvarsi con determina del Responsabile del Settore Tecnico Pubblico unitamente alla aggiudicazione.

Art. 9

Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione Comunale se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di giorni 90 (novanta) successivi a quello di svolgimento della gara.

2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro giorni 90 (novanta) da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.

3. Il metodo di presentazione è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.

4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

5. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione Comunale può, alternativamente, disporre l'esperimento di una nuova gara procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20% ovvero ricorrere direttamente alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, di cui al successivo art. 10.

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

contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.

7. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte dell'Amministrazione Comunale l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

CAPO II

Art. 10

Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara

1. La procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, di cui all'art. 57 del D. L.vo n. 163/2006, è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) quando sia andata deserta la procedura aperta precedentemente esperita; 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 5% e non superiore al 20%;
- b) laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro, se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque sia il valore dell'immobile;
- c) quando l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale, purché il valore del bene sia inferiore a € 200'000,00;
- d) quando la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, purché il valore dell'immobile sia inferiore a € 200'000,00;
- e) in tutti i casi in cui il valore dell'immobile sia pari o inferiore a € 60'000,00.

2. Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta dal Responsabile del Settore Tecnico Pubblico.

3. La vendita con procedura negoziata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile del Settore Tecnico Pubblico.

4. La vendita con 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 l'Amministrazione Comunale contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art. 11

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, ecc...) il cui singolo valore non superi la somma di € 200'000,00, la vendita avviene con procedura negoziata 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 Internet del Comune, deve contenere:

- a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro ubicazione ed identificazione catastale.
- b) il prezzo di cessione prefissato dall'Amministrazione Comunale;
- 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 ed ogni altro elemento utile per la definizione della stessa.

3. Nelle ipotesi previste dal presente articolo, il prezzo di vendita è prefissato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente art. 4.

4. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate dal Responsabile del Settore Tecnico Pubblico, secondo i criteri e le modalità di cui al precedente art. 7, che procede, quindi, alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.

5. L'aggiudicazione viene effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

Art. 12

Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare, con procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, 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. 4 che ne attesti l'equivalenza di valore.

CAPO III

Art. 13

Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Cisano Bergamasco a seguito della intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.