

# COMUNE DI MONTEVIALE

Provincia di Vicenza



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

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 27.04.2023

## **Art. 1 Contenuto e finalità del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune in attuazione del disposto dell'art. 58 del D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni nella legge 06.08.2008, n. 133 e delle norme sulla contabilità generale degli enti locali e fatti salvi i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
2. Scopo del regolamento è di semplificare il procedimento di alienazione nel rispetto dei criteri generali di trasparenza, di pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.
3. I beni demaniali o del patrimonio indisponibile sono oggetto del presente regolamento previa sдемanializzazione o attestazione della cessazione della destinazione pubblica.
4. Per i beni di interesse storico ed artistico deve essere preliminarmente acquisita la autorizzazione allavendita.

## **Art. 2 Piano delle alienazioni e valorizzazioni**

1. L'alienazione dei beni immobili del Comune di Monteviale è soggetta a programmazione e formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.
2. Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, che andrà allegato al bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l del D.Lgs n. 267/2000.
3. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche ed integrazioni al medesimo.
4. Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto Piano.
5. La deliberazione consigliare di individuazione dei beni immobili da inserire nel Piano dovrà contenere: - Ubicazione - Destinazione attuale - Estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.  
- Consistenza - Valore cumulativo aggregato - Altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione (ad esempio verifica interesse culturale ex D.lgs n. 42/2004).
6. Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

## **Art. 3 Stima dei beni**

1. Il valore dei beni indicato nel programma dovrà essere determinato in via definitiva prima dell'inizio della procedura di vendita mediante motivata perizia di stima redatta dal competente settore tenendo conto della ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità commerciale e presumibile valore di mercato.
2. In caso di carenza di organico o di stime particolarmente complesse il Responsabile potrà valersi della collaborazione di esperti anche esterni all'Amministrazione.
3. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi.

## **Art. 4 Scelta del contraente**

1. La vendita dei beni immobili avviene di norma con la procedura dell'asta pubblica; può essere effettuata mediante procedura negoziata concorrenziale quando per specifiche caratteristiche del bene o condizioni di vendita i possibili contraenti sono facilmente individuabili in quanto devono possedere specifiche caratteristiche.
2. La scelta del contraente potrà altresì avvenire secondo le modalità previste ai successivi art.7 e art.8.

3. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica o di procedura negoziata concorrenziale abbia dato esito negativo, potrà ripetersi la procedura di vendita con ribasso fino ad un massimo di un quinto del prezzo inizialmente fissato, subordinando l'aggiudicazione definitiva all'esercizio di eventuali diritti di prelazione.

## **Art. 5 Procedura di vendita**

1. La procedura di vendita mediante gara viene avviata dal Responsabile del servizio con atto nel quale vengono indicati: il Responsabile del procedimento; i beni immobili da alienare col relativo valore non inferiore a quello di stima al netto di IVA e distinto per singoli lotti; le forme di pubblicità; i termini di esecuzione delle procedure.
2. Per quanto possibile e conveniente sarà esperita una unica procedura per ciascuna tipologia di vendita prevista dall'art.4 comprendente tutti i beni immobili da alienare per quell'anno.

## **Art. 6 Bando di gara e pubblicità**

1. Col medesimo atto di cui all'art. 5 viene approvato il bando di gara che deve indicare: i beni da alienare con relativi dati catastali e localizzazione; eventuali vincoli od obbligazioni che gravano il bene; il prezzo a base d'asta e le cauzioni da prestare per partecipare alla gara; le modalità e i termini per la presentazione delle offerte; i criteri per la aggiudicazione e, se necessario, i titoli preferenziali per la aggiudicazione stessa; modalità e termini per il pagamento del prezzo; giorno, ora e luogo ove sarà tenuto l'incanto; ogni altra indicazione ritenuta utile per il buon esito della gara.
2. Nessuno può partecipare alla procedura se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo a base d'asta. Il deposito potrà essere effettuato tramite assegno circolare, bonifico bancario, ovvero prestazione di polizza fidejussoria bancaria. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare detti depositi. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione qualora immediatamente esigibile.
3. Agli avvisi d'asta (bando di gara) sarà data pubblicità adeguata al valore e importanza del bene da alienare: devono sempre essere pubblicati nell'albo pretorio comunale per almeno trenta giorni, sul sito internet del Comune, nonché affissi nei più rilevanti spazi del Comune a tale scopo destinati; devono essere pubblicati anche nell'albo pretorio di almeno altri cinque comuni e per estratto, in un quotidiano a diffusione provinciale qualora il loro valore superi l'importo di Euro 200.000,00.

## **Art. 7 Graduatoria per l'aggiudicazione**

1. La Giunta Comunale determina i criteri e requisiti di assegnazione di lotti destinati alla edilizia residenziale o produttiva che verranno ceduti ad un prezzo fissato dal bando di gara. Indica i beni da alienare con i relativi dati catastali e localizzazione; eventuali vincoli ed obbligazioni che gravano sui beni; la cauzione da prestare per partecipare alla gara; le modalità e i termini del pagamento del corrispettivo e quelli per la presentazione delle offerte.
2. Contestualmente o con separato provvedimento da assumere entro il termine per la presentazione delle offerte, la Giunta Comunale nomina la Commissione tecnica deputata alla valutazione delle offerte, composta da un massimo di numero cinque membri, dei quali fa parte di diritto il responsabile del procedimento.
3. La Commissione, in una o più sedute non pubbliche, procederà alla formazione di una motivata graduatoria delle offerte e proposta di aggiudicazione che il Responsabile del Procedimento invierà alla Giunta Comunale.

4. La Giunta Comunale può non procedere, con motivato provvedimento, all'assegnazione definitiva per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

## **Art. 8 Trattativa privata**

1. La vendita può essere effettuata a trattativa privata diretta nei seguenti casi:
  - a) per i beni immobili con valore di stima superiore a Euro 30.000,00, ma inferiore a Euro 200.000,00, quando la pubblica gara sia andata deserta, ovvero non sia stata possibile l'aggiudicazione;
  - b) per i beni immobili con valore di stima superiore a Euro 200.000,00, quando la pubblica gara sia andata deserta nonostante la ripetizione prevista dal precedente art. 4 comma 3, ovvero non sia stata possibile l'aggiudicazione;
  - c) quando l'alienazione è disposta a favore di enti pubblici o di società o aziende a prevalente partecipazione comunale per la realizzazione di impianti o servizi di pubblico interesse;
  - d) quando, per le sue particolari situazioni o caratteristiche, sia necessaria od opportuna l'alienazione a favore di soggetti determinati (es. reliquati, porzioni residuali di lotti, beni che non sono nel possesso o detenzione del Comune e casi simili);
  - e) nel caso di beni che sono ceduti in permuta di altri beni che devono comunque essere oggetto di apposita stima ai sensi dell'art3;
  - f) per i beni il cui valore di stima sia non superiore a Euro 30.000,00.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione nell'albo pretorio comunale per almeno quindici giorni, sul sito internet del Comune, nonché all'affissione nei più rilevanti spazi del Comune a tale scopo destinati.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le modalità definite a norma di legge.

## **Art. 9 Diritti di prelazione**

1. Qualora esistano diritti di prelazione sul bene oggetto di vendita, dovrà esserne fatto avviso nel bando o nelle trattative di vendita, nonché – in ambo i casi – nelle relative pubblicazioni.
2. Al titolare del diritto sarà data comunicazione della migliore offerta pervenuta e delle condizioni contrattuali, con invito ad eventualmente esercitare la prelazione alle stesse condizioni e senza alcuna proposta di modifica o integrazioni entro il termine perentorio di trenta giorni
3. Scaduto tale termine senza alcuna accettazione incondizionata, il diritto decade e il procedimento di aggiudicazione sarà proseguito.

## **Art. 10 Stipula del contratto**

1. Nel contratto, da stipulare nei termini di cui al precedente art.7 previo versamento del prezzo di aggiudicazione, saranno inserite apposite clausole per assicurare tempi e modalità per l'adempimento delle obbligazioni previste nel bando e dovrà essere prestata idonea fideiussione assicurativa o bancaria.
2. Le spese contrattuali sono sempre a carico dell'aggiudicatario.
3. In caso di mancato versamento del prezzo o di rifiuto alla stipula, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione versata sarà incamerata dal comune a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

## **Art. 11 Applicazione del regolamento**

1. Le norme del presente regolamento si applicano, per quanto compatibile con la singola fattispecie, anche ai contratti di acquisto di beni immobili, per la costituzione di diritti reali, per la concessione del diritto di superficie e di locazione o affitto.
2. In particolare, per la locazione o affitto di beni immobili comunali potrà sempre essere seguita la procedura della licitazione privata o della procedura negoziata concorrenziale, dovendosi tenere conto, oltre che del prezzo offerto che non dovrà comunque essere inferiore a quello di stima, anche della affidabilità e correttezza del contraente nell'uso del bene immobile.
3. Potrà essere applicato un prezzo agevolato a favore di Enti o Associazioni senza fine di lucro che svolgono attività di interesse sociale.
4. È sempre escluso il rinnovo tacito del contratto.