



Comune di Carpignano Sesia
Provincia di Novara

**REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Art. 1 – Finalità e oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Carpignano Sesia e si applica con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.
2. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente Regolamento sono le seguenti:
 - a) semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
 - b) rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.
3. In questa sede, sono, in particolare, disciplinati:
 - a) le attività di programmazione;
 - b) le competenze in materia di stima;
 - c) la procedura di alienazione;
 - d) i criteri di scelta del contraente;
 - e) la permuta.

Art. 2 – Beni da alienare

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.
5. I beni devono essere individuati da una chiara e inequivoca volontà consiliare.

Art. 3 – Programmazione

1. Il Consiglio comunale redige il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari nel quale sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di valorizzare o dismettere;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali e ubicazione;
 - c) destinazione/misura di valorizzazione;
 - d) i termini di validità del programma stesso.

2. Il Piano delle dismissioni immobiliari, 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.
3. 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.
4. Il Piano costituisce parte integrante del Documento Unico di Programmazione Semplificato (DUPS).

Art. 4 – Stima dei beni

1. Nel Piano delle alienazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato nell'ambito del DUPS, su indicazione del Responsabile del Settore Tecnico competente; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.
2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima asseverata, nelle forme di legge, redatta dal Responsabile del Settore Tecnico competente o da un tecnico esperto in materia, sulla base del valore di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
3. La perizia specifica espressamente la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto e il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.
4. 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.
5. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
6. In deroga a quanto previsto al comma precedente, qualora il valore di massima del bene stimato nel Piano delle Alienazioni sia inferiore a € 15.000,00 (quindicimila/00), ovvero in caso di reliquati stradali e frustoli di terreno di ridotte dimensioni, il valore a base d'asta o di alienazione diretta può essere determinato mediante una semplice Relazione Tecnico-Estimativa a firma del Responsabile del Settore Tecnico competente, senza obbligo di asseverazione, fermo restando l'obbligo di congrua e analitica motivazione in ordine ai parametri di mercato utilizzati.

Art. 5 – Procedure di vendita

1. I beni immobili da alienare sono posti in vendita mediante:
 - a) asta pubblica;

- b) trattativa privata, previa procedura ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta.

Art. 6 – Asta Pubblica

1. 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.
2. In ogni caso, si procede all'asta pubblica quando il valore di stima sia pari o superiore ad euro 150.000, salvo quanto previsto dal terzo comma dell'art. 9.

Art. 7 – Procedura di individuazione del contraente

1. Al bando per pubblico incanto, pubblicato integralmente all'albo pretorio e sul sito web comunale, nonché per estratto su almeno due quotidiani a particolare diffusione nell'ambito provinciale, è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del Settore Tecnico competente, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
2. 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.
3. La presentazione delle offerte avviene, a rischio esclusivo del mittente, mediante servizio postale con raccomandata, corriere autorizzato, ovvero mediante consegna a mano direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, che ne rilascia apposita ricevuta con attestazione di data e ora di arrivo.
4. Il termine di presentazione delle offerte non può essere inferiore a 20 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio.
5. L'offerta è formulata in maniera incondizionata, indicata in modo espresso 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
10. L'offerta è presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della procedura.
11. 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).
12. Per partecipare alla singola procedura è richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% 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.

13. 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.
14. 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. L'apertura delle offerte è effettuata in seduta pubblica.
15. La procedura di individuazione del contraente è presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico competente.
16. L'aggiudicazione è disposta in favore del migliore offerente. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte di pari importo, si procede all'aggiudicazione mediante sorteggio.
17. Sulla base delle risultanze delle operazioni, si procede all'aggiudicazione con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico competente, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di procedura.
18. 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.
19. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura:
 - a) l'insussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina applicabile concernenti la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - b) le offerte per persone da nominare;
 - c) le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - d) le offerte espresse in modo condizionato;
 - e) le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
 - f) le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della procedura;
 - g) la mancata presentazione della cauzione;
 - h) la mancanza o l'incompletezza delle dichiarazioni o della documentazione richieste nel bando a pena di esclusione;
 - i) le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
 - j) il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Art. 8 – Trattativa privata mediante procedura ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da procedura ufficiosa, quando il valore di stima del bene sia inferiore ad euro 150.000 e 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.

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 dell'avviso all'Albo Pretorio nonché pubblicazione sul sito web dell'Ente.
3. Il sistema della trattativa privata è altresì adottato, a prescindere dall'importo, quando il pubblico incanto indetto a norma dell'art. 6 sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.
4. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, valgono, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo, in quanto compatibili con l'informalità della procedura.

Art. 9 - Alienazione mediante trattativa privata diretta e procedure in deroga all'evidenza pubblica

1. L'Amministrazione ricorre all'alienazione mediante trattativa privata diretta, in deroga al principio generale dell'evidenza pubblica, in via eccezionale e con adeguata motivazione nel provvedimento a contrarre a cura del Responsabile del Settore Tecnico competente, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) qualora la procedura di asta pubblica o la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa sia andata deserta per due volte consecutive, a condizione che non vengano modificate in modo sostanziale le condizioni contrattuali iniziali e non sia diminuito il prezzo a base d'asta.
 - b) nel caso di alienazione di reliquati stradali, porzioni residuali di lotti, fondi interclusi o parzialmente interclusi che, per ubicazione, conformazione o limitata consistenza, siano oggettivamente privi di autonoma funzionalità e utilizzabilità, risultando di potenziale interesse esclusivo dei proprietari confinanti. In tale fattispecie, l'alienazione è preceduta da formale interpello di tutti i proprietari confinanti e, in caso di pluralità di manifestazioni di interesse, si procede a gara informale al rialzo tra gli stessi partendo dal prezzo di stima.
 - c) in caso di alienazione a favore di Enti pubblici, organismi di diritto pubblico o società a totale partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti, servizi pubblici o finalità di prevalente interesse istituzionale.
 - d) in caso di alienazione a favore dei titolari di diritti reali di godimento (es. diritto di superficie, enfiteusi) gravanti sull'immobile oggetto di dismissione, al fine di favorire il consolidamento della piena proprietà, ferma restando la congruità del prezzo di stima redatta ai sensi dell'art. 4.
 - e) in caso di permuta di beni immobili, a condizione che la stessa sia funzionale all'acquisizione di un bene di preminente interesse pubblico e sia stata preventivamente inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale. La procedura di attuazione della permuta, ivi compresa la valutazione di congruità delle perizie estimative e la stipulazione del contratto, rientra nella competenza gestionale del Responsabile del Settore Tecnico competente, fatto salvo l'eventuale conguaglio in denaro.

Art. 10 – Prelazione

1. Il Responsabile del Settore Tecnico competente accerta, in fase di istruttoria e comunque prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene sia soggetto a diritti di prelazione stabiliti da specifiche disposizioni di legge. Di tale circostanza è data idonea evidenza nel bando di gara o nell'avviso pubblico.
2. L'Amministrazione non può in alcun caso istituire o riconoscere diritti di prelazione atipici al di fuori di quelli espressamente codificati dalla normativa statale vigente.
3. Le modalità e i termini per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi titolo sono regolati in via esclusiva dalle rispettive norme speciali di settore (a titolo meramente esemplificativo: L. 590/1965, D.Lgs. 42/2004, L. 392/1978). In difetto di esercizio nei modi e nei tempi di legge, l'aggiudicazione diviene definitivamente efficace nei confronti del miglior offerente.

Art. 11 – Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto di compravendita nel termine di 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.
2. Su istanza motivata dell'aggiudicatario, il Responsabile del Settore Tecnico competente può concedere, per una sola volta, una proroga del termine di stipula per un periodo non superiore a 3 (tre) mesi, qualora il ritardo sia ascrivibile a comprovate cause di forza maggiore o ad oggettive difficoltà non imputabili a colpa o negligenza dell'acquirente (ivi compreso il ritardo nell'istruttoria per l'erogazione di un mutuo fondiario o bancario).
3. Qualora, per fatto imputabile all'aggiudicatario, non si pervenga alla stipulazione del contratto entro i termini predetti, l'Amministrazione Comunale pronuncia la decadenza dall'aggiudicazione, incamera la cauzione e trattiene il deposito per le spese, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

Art. 12 – Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Salvo quanto diversamente stabilito nella documentazione della procedura di individuazione del contraente, il prezzo di acquisto è pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

Art. 13 – Vendita con riserva di proprietà

1. In via residuale, per l'alienazione di immobili per i quali le ordinarie procedure di evidenza pubblica siano andate deserte, ovvero per immobili che presentino comprovate criticità di ricollocazione sul mercato debitamente attestate nella perizia di stima di cui all'art. 4, l'Amministrazione può ricorrere alla stipulazione di un contratto di compravendita con riserva di proprietà ai sensi dell'art. 1523 del Codice Civile.
2. In tali ipotesi, il provvedimento a contrarre può prevedere la dilazione del pagamento del corrispettivo per un periodo massimo di 10 (dieci) anni, subordinatamente all'osservanza delle seguenti condizioni inderogabili:
 - **a)** versamento, contestualmente alla stipula del contratto, di una quota di anticipo non inferiore al 30% del prezzo complessivo di aggiudicazione;

- **b)** applicazione, sulle rate oggetto di dilazione, del saggio di interesse legale tempo per tempo vigente, salvo la previsione di interessi di mora in caso di ritardato pagamento ai sensi del D.Lgs. 231/2002;
 - **c)** prestazione da parte dell'acquirente, a pena di decadenza, di idonea garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) a prima richiesta, di importo pari alla quota di capitale dilazionata maggiorata degli interessi presunti, a garanzia dell'esatto adempimento del piano di ammortamento;
 - **d)** assunzione espressa, in capo all'acquirente e a far data dalla consegna del bene, di tutti i rischi di perimento o deterioramento, di ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ogni imposta o tassa gravante sull'immobile, con contestuale obbligo di stipula di adeguata polizza assicurativa "All Risks" vincolata a favore dell'Amministrazione.
3. Il mancato pagamento anche di una sola rata che superi l'ottava parte del prezzo, ovvero il mancato pagamento di due rate consecutive, determina, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1525 e 1526 c.c., la risoluzione di diritto del contratto. In tal caso, le rate versate restano acquisite all'Amministrazione a titolo di indennità per l'uso e il deprezzamento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 14 – Disposizioni finali

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni, comunali o sovracomunali, applicabili in materia.
2. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.
3. 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 Regolamenti dell'Ente.