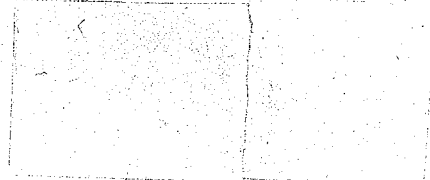


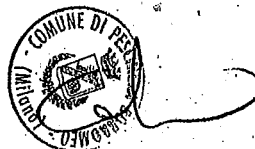
ALL. 3

CITTA' DI
PESCHIERA BORROMEO



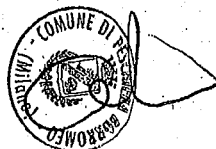
ALLEGATO ALLA DELIBERA
CC ~~106~~ N° 59
DEL 09/09/2014

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEGLI
IMMOBILI COMUNALI



Sommario

ARTICOLO 1 CONTENUTO DEL REGOLAMENTO	3
ARTICOLO 2 BENI DA ALIENARE	3
Art. 3 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari.....	3
Articolo 4 Il Responsabile del procedimento.....	4
Articolo 5 Prezzo di stima	4
Articolo 6 – Diritto di prelazione.....	5
Articolo 7 Procedure per l’alienazione	6
Articolo 8 Requisiti dei partecipanti	6
Articolo 9 Cauzione	8
Articolo 10 Avviso d’asta	8
Articolo 11 Esperimento della gara	8
Articolo 12 Trattativa privata.....	9
Articolo 13 Stipulazione del contratto e pagamento del prezzo	9
Articolo 14 Revoca	10
Articolo 15 Forme di pubblicità	10



ARTICOLO 1 CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

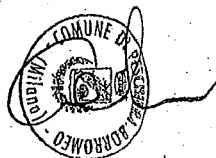
1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, il Comune intende disciplinare le procedure per le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia a quanto stabilito dal Regio Decreto n. 454 del 1909 e al Regio Decreto n. 827 del 1924 ed ai principi di imparzialità, di trasparenza ed efficacia amministrativa.

ARTICOLO 2 BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati i beni immobiliari facenti parte del patrimonio disponibile del Comune :
 - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
 - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.L.vo n. 42 del 2004.
4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Art. 3 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

1. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, viene predisposto annualmente ed allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare;



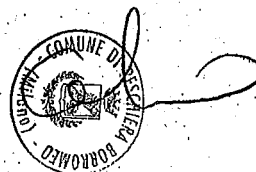
2. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità;
3. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008).
4. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati solo con specifico atto del Consiglio Comunale.
5. Il Piano ha validità annuale

Articolo 4 Il Responsabile del procedimento

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione o di valorizzazione dei beni coincide con il Responsabile del Settore cui è affidata la cura dell'ufficio Patrimonio.

Articolo 5 Prezzo di stima

2. Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo, è determinato dall'ufficio tecnico comunale o dall'Agenzia del Territorio. Il prezzo di stima può essere determinato da professionista esterno incaricato qualora vi siano ragioni di urgenza e di complessità che ne motivano la scelta. In tal caso la perizia deve essere prestata nelle forme della perizia giurata.
3. La perizia deve contenere:
 - identificazione catastale;
 - destinazione urbanistica;
 - possibilità edificatorie, limiti e vincoli urbanistici;
 - servitù attive e passive o altri diritti reali di godimento gravanti sul bene o diritti personali aventi ad oggetto il bene
 - la metodologia utilizzata, i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore;
 - il grado di potenziale appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale, locale o particolare al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita;
 - la Relazione tecnico descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.
4. Il prezzo di stima costituirà il prezzo a base d'asta.



5. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).
6. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio e la metodologia estimativa più coerente con il bene da valutare al più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo.
7. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.
8. La stima ha validità di dodici mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione.
9. Le permute sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

Articolo 6 - Diritto di prelazione

1. Nel caso in cui sul bene vi sia un diritto di prelazione in virtù di disposizione di legge o contrattuale, si dovrà comunque espletare la procedura di asta pubblica, specificando nell'avviso di gara che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore ovvero a prelazione legale o agraria. Esperita la procedura, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore i risultati della gara assegnandogli un termine non inferiore a 60 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara o al valore di stima se l'incanto è andato deserto. Se nei termini prescritti non perviene alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.
2. L'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui al comma precedente, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notifica comporta l'obbligo di versare nei suddetti termini alla tesoreria comunale una somma pari al 10 % dell'importo complessivo a titolo di anticipazione. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o l'insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine stabilito comportano la decadenza della medesima.
3. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, il contratto è stipulato entro 180 giorni dal versamento dell'anticipazione del 10% del prezzo. Qualora, per fatto imputabile all'interessato la



stipulazione non avvenga nel termine di 180 giorni, non viene dato corso all'alienazione e l'anticipazione versata verrà trattenuta.

4. Per gli immobili usati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta all'Amministrazione la corresponsione del canone o dell'indennità di occupazione.
5. Nel caso in cui la prelazione sia riconosciuta ai locatari, conduttori o concessionari che occupano i beni immobili posti in alienazione, la prelazione può essere riconosciuta agli aventi diritto solo a condizione che gli stessi soggetti siano in regola con il pagamento dei canoni e le spese accessorie a qualsiasi titolo dovuti alla data in cui dall'Amministrazione viene notificato al soggetto detentore il risultato della gara al fine di poter gli consentire l'eventuale diritto di prelazione.

Articolo 7 Procedure per l'alienazione

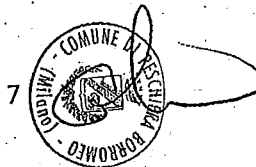
1. Si procede all'alienazione degli immobili mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera C, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta. L'asta è aggiudicata a favore di colui che ha presentato l'offerta più alta.
2. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 20% del valore di stima e purchè non sia trascorso oltre un anno dalla data della perizia di stima. Gli immobili per i quali entrambe le procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono infine essere venduti a trattativa privata, purchè le condizioni di vendita rimangano all'interno della riduzione del 20% del valore di stima.

Articolo 8 Requisiti dei partecipanti

1. Non possono partecipare all'asta:
 - le persone fisiche che siano stati condannati con sentenza definitiva per uno dei delitti previsti dall'articolo 32 quater del C.P.;
 - le persone giuridiche i cui rappresentanti legali siano stati condannati con sentenza definitiva per uno dei delitti previsti dall'articolo 32 quater del C.P.;
 - le imprese che si trovano in stato di fallimento, o concordato preventivo o in una qualunque procedura concorsuale;
 - i soggetti che si trovano in una delle situazioni che determinano il rilascio da parte della Prefettura di informazioni antimafia;



- i soggetti che risultano essere debitori del COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza, per un importo superiore ad € 2500.
2. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.
3. Sono ammesse offerte per procura. In tal caso i requisiti devono essere posseduti anche dal procuratore speciale e deve essere allegata alla domanda copia conforme all'originale della procura notarile.
4. Inoltre, non possono partecipare alla gara:
 - coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale;
 - i Dipendenti del Comune che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Assessori, Consiglieri);
 - il Segretario Comunale;
 - funzionari dell'Ente;
 - i componenti degli organi di controllo (revisori dei conti, organismo di valutazione).
5. Il divieto di cui al comma precedente è esteso anche al coniuge, ai conviventi, ai parenti ed affini entro il quarto grado.
6. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti richiesti è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.
7. A tal fine, sono predisposti modelli-tipo per la presentazione dell'offerta da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
8. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
9. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
10. In caso di asta pubblica l'apertura delle buste viene effettuata da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il funzionario responsabile della procedura di alienazione che provvede a nominare la commissione formata da funzionari del Comune. Nell'espletamento della gara svolgono funzione di testi almeno due dipendenti; un altro assiste all'esperimento per la redazione del verbale di gara.



Articolo 9 Cauzione

1. Ogni partecipante dovrà produrre, unitamente all'offerta, apposita cauzione, pari al 10% del prezzo a base d'asta.
2. La cauzione può essere prestata in uno dei seguenti modi:
3. mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune;
4. mediante fideiussione bancaria o assicurativa. In tal caso la fideiussione deve contenere la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, la operatività a semplice richiesta scritta entro 30 giorni dal ricevimento.
5. Tutte le spese contrattuali ed erariali (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente.

Articolo 10 Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta è pubblicato almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.
2. L'avviso deve indicare:
 - l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
 - il bene oggetto d'asta;
 - il prezzo posto a base di gara;
 - i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
 - gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
 - i termini della cauzione;
 - il responsabile del procedimento.

Articolo 11 Esperimento della gara

1. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta.



4. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.
5. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

Articolo 12 Trattativa privata

1; l'Amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata:

- per l'alienazione a favore di Enti pubblici territoriali;
 - in caso di permuta con bene immobile inserito nel piano dei servizi del PGT.
 - per gli immobili che possono essere classificati come fondi o immobili interclusi o parzialmente interclusi.
2. Nell'ultimo caso suddetto l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all' Albo Pretorio del Comune
 3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima salvo quanto previsto ai commi 4 e successivi.

Articolo 13 Stipulazione del contratto e pagamento del prezzo.

1. la vendita è effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile con tutte le servitù attive e passive insistenti su di esso e con gli eventuali diritti reali di godimento o diritti personale che gravano sul bene.
2. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 180 giorni dall'accettazione dell'offerta, indipendentemente dalla forma di scelta del contraente. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto (salvo quanto previsto ai commi 4 e successive).
3. Il termine di 180 giorni, fissato per la stipulazione del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di 90 giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.
4. Solo quando sia espressamente previsto nel bando di gara, l'Amministrazione può concedere all'acquirente una dilazione di pagamento del prezzo di acquisto. La dilazione può essere consentita per una durata non superiore a 3 anni. In ogni caso all'atto della stipula deve essere versata una quota pari ad almeno il 40% del prezzo di vendita.

5. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello dell'interesse legale.
6. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fidejussione bancaria o assicurativa di prima richiesta per l'importo del debito dilazionato e per un periodo pari a quello della dilazione con clausola di liberazione della fideiussione a seguito di svincolo della stessa da parte del Comune. La fidejussione bancaria dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà essere operativa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

6 bis . In caso di pagamento rateizzato, in luogo della fideiussione il compratore potrà optare per l'acquisto dell'immobile con riserva della proprietà ai sensi dell'articolo 1523 del c.c.. In tal caso il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo. In caso di mancato pagamento di rate per importo superiore a quanto stabilito al successivo comma, il contratto si risolve di diritto. Conseguentemente la cosa rimane al Comune che acquisisce il 20% dell'importo versato a titolo di indennizzo.

6 ter . Ai sensi dell'articolo 1525 del c.c., il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo non dà luogo alla risoluzione del contratto ed il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive

7. L'Amministrazione si riserva la facoltà di scegliere il notaio per il rogito ma ogni spesa a qualsiasi titolo connessa con il rogito stesso è a carico dell'acquirente.

Articolo 14 Revoca

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'Avviso d'Asta, nell'offerta di vendita; o nelle prescrizioni successive all'aggiudicazione, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà incamerata la cauzione.

Articolo 15 Forme di pubblicità

1. Gli avvisi d'asta sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune per 30 giorni consecutivi, sul Bollettino Ufficiale della Regione, e per estratto su un quotidiano a diffusione locale.
2. Per i beni il cui valore di stima supera centomila euro, l'estratto dell'avviso d'asta è pubblicato su almeno due quotidiani a diffusione nazionale.
3. Conclusasi la procedura di alienazione, il responsabile del procedimento è tenuto a dare pubblicità dell'esito della vendita, a mezzo di pubblicazione all'Albo Pretorio .