

ALLEGATO A



COMUNE DI CODIGORO
PROVINCIA DI FERRARA

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 23/07/2010, divenuta esecutiva in data 07/08/2010.

Il Segretario Generale
(Rosaria Di Paola)

INDICE

- ART. 1 – Finalità ed oggetto
- ART. 2 – Beni alienabili
- ART. 3 – Programma di vendita
- ART. 4 - Prezzo di vendita
- ART. 5 – Procedure di vendita
- ART. 6 – Asta Pubblica
- ART. 7 – Aste Deserte
- ART. 8 – Trattativa privata
- ART. 9 – Trattativa privata diretta
- ART. 10 – Pubblicità
- ART. 11 – Permuta
- ART. 12 – Procedure Innovative

ART. 1 – Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Codigoro in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D.: 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

ART. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - 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. L'inserimento degli immobili nel Piano, di cui al successivo art. 3, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. 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 dal vincolo ai sensi del DPR 7.09.2000 n. 283;
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
5. Qualora il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nell'avviso di vendita e l'approvazione dovrà essere motivata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 3 – Programma di vendita

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 133/2008 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133.
2. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
3. Il C.C. può comunque stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel piano.

ART. 4 - Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Patrimonio, da Commissioni tecniche, da tecnici dipendenti di altri enti o aziende a tal fine convenzionati o da professionisti esterni appositamente incaricati.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) Il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. Il prezzo a base d'asta sarà costituito dal valore di stima al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte in merito.
4. Al prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunti, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, perizia estimativa affidata all'esterno, pubblicità dell'avviso).

ART. 5 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica (R.D. n. 827/1924) ;
 - b) trattativa privata;
 - c) trattativa privata diretta;
 - d) permuta.

ART. 6 – Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4.
2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del Servizio.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita nelle forme di legge.

ART. 7 – Aste Deserte

1. Qualora la prima asta o la trattativa privata vada deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non vevole, la Giunta Comunale ha facoltà di autorizzarne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10 %, di autorizzarne la vendita rispettivamente mediante trattativa privata o trattativa privata diretta, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

2. Dal secondo incanto andato deserto la Giunta Comunale ha altresì facoltà di autorizzare l'indizione di un terzo esperimento riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20 %.

ART. 8 – Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi € 10.000,00, ovvero qualora sia andata deserta l'asta pubblica, come previsto nel precedente art. 7.
2. La trattativa di cui il comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione di apposito avviso informativo all'Albo Comunale, all'affissione di manifesti nel territorio e pubblicazione sul sito internet del Comune.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e la cauzione, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ART. 9 – Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta, ai sensi dell'articolo 41, 6° comma del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, anche con un solo soggetto in casi eccezionali e qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. E' consentito procedere a trattativa privata diretta, contrattando con un unico soggetto, in ciascuna delle seguenti ipotesi:
 - qualora l'importo stimato del bene non sia superiore ad € 5.000,00;
 - in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici;
 - qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi potrebbe essere pluralità di offerte;
 - per quegli immobili che, per destinazione urbanistica, siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e/o culturale e che

comportano che la pubblicità sia limitata a quei soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale o culturale;

- in caso di immobili gravati da contratti di affitto in corso di validità, quando la vendita sia effettuata a favore dell'affittuario;
- in caso di immobili che costituiscano pertinenza di immobili principali di proprietà privata, quando la vendita sia effettuata a favore del proprietario dell'immobile principale.

3. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la trattativa privata e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Nel caso di asta pubblica o trattativa privata deserta il prezzo indicato in perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20%.

ART. 10 – Pubblicità

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - a) all'Albo Pretorio della Provincia e dei Comuni Limitrofi;
 - b) sul sito internet del Comune;
 - c) mediante pubblica affissione sul territorio comunale.
3. Per alienazioni il cui prezzo di stima superi i 500.000 Euro, l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione almeno quindici giorni prima dell'effettuazione dell'incanto.
4. Il bando integrale di gara deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per almeno trenta giorni.
5. E' comunque facoltà del responsabile del servizio competente procedere ad ulteriori forme di pubblicità degli incanti.
6. ~~Delle Deliberazioni di Giunta comunale che autorizzano la trattativa privata deve~~ essere dato immediato avviso, a cura del Responsabile, mediante pubblicazione per estratto all'Albo Pretorio e sul sito WEB e affissioni sul territorio comunale.
7. I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'ente.

ART. 11 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che il bene comunale da cedere in permuta sia compreso nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro che non potrà superare il 50% del bene di minor valore. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.5 del presente regolamento.

ART. 12 – Procedure Innovative

1. Ricorrendo i presupposti, il responsabile dei servizi tecnici può fare ricorso alle procedure previste dall'art. 53, c.6 e seguenti del D.L.vo 12.04.2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni.