

## COMUNE DI FALCADE

### REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 14 marzo 2001

#### Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge n. 127/1997, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale.

#### Art. 2 - Programma delle alienazioni

1. Ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 267/2000, il programma delle alienazioni immobiliari viene deliberato dal Consiglio Comunale, eventualmente anche in sede di approvazione del bilancio di previsione annuale nell'ambito della relativa relazione previsionale e programmatica.

2. Il programma deve indicare il valore di stima di ciascuno degli immobili in esso ricompresi, sulla base di perizia effettuata di norma dall'Ufficio Tecnico comunale od eventualmente dall'Ufficio del Territorio, o da altro soggetto esperto esterno al Comune in caso di perizia di particolare complessità.

3. Il Consiglio Comunale è altresì competente per le variazioni, integrazioni, mutamenti del programma, anche per quanto concerne i valori di stima in esso contenuti, che saranno adeguati in caso di mutamento nelle condizioni del mercato immobiliare, valutato il parere della istituita Commissione Patrimonio Immobiliare.

#### Art. 3 - Procedure per l'alienazione e modalità di scelta del contraente

1. Onde assicurare il rispetto del principio di trasparenza previsto dalla legge, le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale devono in linea di massima consistere in procedure di gara finalizzate a consentire l'acquisizione di concorrenti offerte di acquisto, attraverso forme di pubblicità graduate in relazione al valore di stima del bene posto in vendita, mediante la pubblicazione di apposito bando. Pertanto, il sistema di gara è in via di massima quello dell'asta pubblica, altresì detta pubblico incanto. Casi in cui il Consiglio Comunale può deliberare di procedere con il sistema della gara informale, oppure della trattativa privata tramite ricorso ad agente immobiliare o della trattativa privata diretta, sono disciplinati al successivo art. 5.

2. Quando si proceda con il sistema del pubblico incanto, l'importo a base d'asta, che deve essere indicato nel bando, in sede di prima gara è pari al valore di stima di cui al secondo e terzo comma dell'art. 2, e solo in caso di gara andata deserta, o comunque di esito infruttuoso, potrà essere diminuito, secondo quanto previsto dal successivo art. 4 comma 9.

3. Competente **in ordine** alle procedure di alienazione di ciascuno degli immobili ricompresi nel programma è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. n. 267/2000.

## **Art. 4 - Asta pubblica**

**1.** La pubblicità che deve essere data all'avvio della procedura d'asta, ai sensi del primo comma dell'art. precedente, è graduata in relazione all'importo a base di gara, e secondo il principio che ogni livello successivo contiene tutti i mezzi e le modalità di pubblicità di quello che precede, come di seguito specificato:

- importo a base d'asta fino a £. 80.000.000 (ottantamiloni): pubblicità in ambito comunale, mediante pubblicazione del bando integrale all'albo pretorio del Comune di Falcade, nonché dello stesso bando o di estratto di esso agli albi frazionali;

- importo a base d'asta da £. 80.000.001 fino a £. 300.000.000 (trecentomiloni): pubblicità in ambito di Comunità Montana, mediante pubblicazione del bando integrale o di estratto di esso all'albo della comunità e dei comuni che di essa fanno parte;

- importo a base d'asta da £. 300.000.001 fino a £. 1.000.000.000 (unmiliardo): pubblicità in ambito regionale, mediante pubblicazione di estratto del bando sul bollettino ufficiale della Regione Veneto;

- importo a base d'asta da £. 1.000.000.001 in avanti: pubblicità in ambito nazionale, mediante pubblicazione di estratto del bando sulla gazzetta ufficiale della Repubblica.

**2.** In ogni caso, è sempre possibile dare seguito a tutte le forme di pubblicità ritenute più opportune (gazzetta ufficiale della Comunità Europea, giornali e quotidiani, bollettini immobiliari o riviste specializzate, pubblici avvisi murari o similari, mediante radiodiffusione o telediffusione o mediante strumenti informatici, ecc. ...), nonché prescegliere forme di pubblicità previste per i livelli successivi anche per quelli precedenti. Ove ciò però comporti oneri particolari di spesa, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico deve essere autorizzato da apposita delibera della Giunta Comunale.

**3.** E' fatto obbligo di rispettare eventuali norme, di futura entrata in vigore, che prevedessero il ricorso a strumenti informatici di pubblicità.

**4.** La pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Falcade - sempre obbligatoria - e sul bollettino ufficiale della Regione Veneto, sulla gazzetta ufficiale della Repubblica - nei casi in cui essa è obbligatoria - deve precedere di almeno 40 (quaranta) giorni quello fissato per la gara.

**5.** L'incanto ha luogo col metodo del massimo rialzo sull'importo posto a base di gara. Di norma, il bando contempla la clausola della vendita "per persona da nominare", ed in tal caso il contraente può essere indicato dall'aggiudicatario anche in un momento successivo alla gara - con modalità tali da garantire la certezza del soggetto nominato e la volontà dell'aggiudicatario di sostituire a sé altro contraente nella stipula - indipendentemente dall'aver precisato nell'offerta di volersi avvalere di tale facoltà. Ove però il soggetto nominato non proceda alla stipula, resta obbligato l'aggiudicatario.

**6.** Sono garantite forme idonee ad assicurare la certezza nell'acquisizione delle offerte nonché nella presentazione delle stesse da parte degli interessati e nella segretezza, mentre la presidenza della commissione di gara compete al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, cui spetta la nomina degli altri commissari nonché del segretario

della commissione. In caso di assenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, questi è sostituito a tutti gli effetti dal Segretario Comunale.

7. Ogni offerta deve essere corredata da cauzione provvisoria nella misura del 5 (cinque) per cento dell'importo a base d'asta, cauzione che dovrà essere svincolata dopo la gara, ad eccezione di quella prodotta dall'aggiudicatario, che viene svincolata soltanto successivamente l'incameramento dell'intero corrispettivo da parte del Comune e la stipula del rogito. La cauzione stessa può essere imputata a corrispettivo. Salvo casi del tutto eccezionali - e nei quali il Comune abbia comunque acquisito idonea garanzia dell'adempimento - non può addivenirsi a rogito se l'intero corrispettivo non sia stato incamerato.

8. Il contratto di vendita è rogitato da notaio o dal Segretario Comunale. Le relative spese e quelle conseguenti, tasse incluse eccetto l'INVIM, sono di norma interamente a carico dell'acquirente.

9. In caso di gara andata deserta - o comunque di esito infruttuoso - ove si intenda ridurre l'importo posto a base d'asta, spetta alla Giunta Comunale determinarne l'entità, che comunque non potrà eccedere il 25 (venticinque) per cento di ribasso rispetto al primo incanto, e così per eventuali incanti successivi. Ribassi di misura superiore (così come eventuali incrementi del valore posto a base d'asta) costituiscono variazione al programma delle alienazioni immobiliari, e pertanto devono essere deliberati dal Consiglio Comunale.

10. In ogni caso, dopo l'esperimento infruttuoso del primo incanto il Consiglio Comunale può deliberare di procedere alla vendita con il sistema della gara informale, ed eventualmente con quello della trattativa privata tramite ricorso ad agente immobiliare, od anche della trattativa privata diretta ove ciò sia ritenuto opportuno, come previsto al seguente art. 5 e nei limiti ed alle condizioni da tale articolo stabiliti.

11. Quando - in sede di asta pubblica - vengono presentate offerte di pari valore egualmente valide, si procede con gara informale al massimo rialzo tra i pari offerenti, con sistemi anche svincolati rispetto quello previsto al successivo art. 5 per la gara informale (comunicazione scritta), purché previamente indicati nel bando di gara.

#### **Art. 5 - Casi di gara informale o di trattativa privata, tramite agenzia immobiliare o diretta**

1. Il sistema della gara informale è quello che consente di mettere a comparazione concorrenti proposte di acquisto nell'ambito di una cerchia ristretta di interessati, previa idonea comunicazione scritta da darsi obbligatoriamente a ciascuno di essi, e seguendo procedure garantistiche ispirate a quelle prescritte per l'asta pubblica.

2. Il sistema della trattativa privata tramite ricorso ad agente immobiliare può prevedere che l'incarico del reperimento del contraente sia conferito in esclusiva ad unico agente oppure a più agenti.

3. Il sistema della trattativa privata diretta è quello in cui il Comune individua direttamente il potenziale contraente, e tratta con esso - con le procedure di volta in volta ritenute più idonee, anche confrontando diverse proposte d'acquisto - le condizioni della vendita.

4. In linea generale, il fine che il Comune persegue è quello della vendita al prezzo più alto.

5. Si può procedere con il sistema della gara informale unicamente quando:

- in sede di asta pubblica siano pervenute più offerte non valide (es., per ritardo rispetto ai termini di consegna, per vizi formali, ecc. ...) e non ne sia pervenuta alcuna valida, oppure l'aggiudicatario non abbia poi proceduto alla stipula e non vi sia un secondo migliore offerente. La gara informale verrà esperita tra tutti coloro che hanno presentato l'offerta non valida, a condizione che fosse stata prestata la cauzione e che l'offerta non valida fosse di importo almeno pari a quello posto a base di gara. Gli interessati propongono un'offerta nuova, svincolata da quella precedente, purché di importo non inferiore a quello posto a base d'asta;

- nel caso in cui più interessati si trovino in una posizione speciale rispetto al bene da alienare, che li distingua da ogni diverso eventuale interessato, ed a condizione che il prezzo di vendita sia almeno pari al valore di stima indicato nel programma delle alienazioni immobiliari (es.: qualora il bene da alienare consista in un relitto di terreno suscettibile di interesse soltanto per i proprietari finitimi).

**6.** Si può procedere con il sistema della trattativa privata tramite ricorso ad agente immobiliare unicamente quando:

- la gara per asta pubblica (o la gara informale) sia andata deserta, o comunque abbia avuto esito infruttuoso, e purché il prezzo di alienazione sia almeno pari all'importo posto a base d'asta (a meno che il Consiglio Comunale non decida di poter accettare un prezzo inferiore, il che costituisce variazione al programma delle alienazioni immobiliari);

- vi siano motivazioni che facciano ragionevolmente ritenere di poter acquisire offerte economicamente più vantaggiose con tale sistema anziché con quello dell'asta pubblica; in tal caso, il prezzo di vendita deve essere superiore al valore di stima dell'immobile fissato nel programma di alienazione almeno del 25 (venticinque) per cento.

**7.** Si può procedere con il sistema della trattativa privata diretta unicamente quando:

- in sede di asta pubblica sia pervenuta un'unica offerta non valida (es., per ritardo rispetto ai termini di consegna, per vizi formali, ecc. ...) e non ne sia pervenuta alcuna valida, oppure l'aggiudicatario non abbia poi proceduto alla stipula e non vi sia un secondo migliore offerente. In tal caso, si procederà con il sistema della trattativa privata diretta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta non valida, a condizione che l'offerta non valida fosse di importo almeno pari a quello posto a base di gara e che il prezzo di vendita, risultante dalla trattativa privata, sia almeno pari a quello non validamente offerto;

- nel caso in cui il contraente si trovi in una posizione speciale rispetto al bene da alienare, che lo distingua da ogni diverso eventuale interessato, ed a condizione che il prezzo di vendita sia almeno pari al valore di stima indicato nel programma delle alienazioni immobiliari (es.: quando l'atto di vendita abbia lo scopo di sanare e/o rettificare pregressi atti catastali non corretti; quando il contraente sia il gestore, il concessionario, l'affittuario o conduttore del bene posto in vendita, e si sia distinto per una meritoria e durevole attività gestoria o abbia condotto la locazione ottemperando

puntualmente alle proprie obbligazioni; nei casi di prelazione, legale o ad altro titolo; quando la vendita tenda allo scopo di soddisfare un primario bisogno abitativo e/o di rimuovere o ridurre una situazione di disagio sociale e/o familiare, compatibilmente con il principio della ricerca del prezzo più elevato; quando il bene da alienare, per la sua particolare natura, condizione o posizione, sia evidentemente suscettibile di interesse soltanto per il contraente);

- in altri casi, non tipizzabili dal presente regolamento, in cui il ricorso alla trattativa privata risulti, a seconda delle concrete circostanze, necessario o perlomeno opportuno, ferma restando la condizione che il prezzo di vendita sia almeno pari al valore di stima indicato nel programma delle alienazioni immobiliari.

**8.** Anche in caso di vendita attraverso gara informale o trattativa privata, mediante agente immobiliare o diretta, e salvo casi del tutto eccezionali - nei quali il Comune abbia comunque acquisito idonea garanzia dell'adempimento - non può addivenirsi a rogito se l'intero corrispettivo non sia stato incamerato. Le spese relative al contratto e quelle conseguenti, tasse incluse eccetto l'INVIM, sono di norma interamente a carico dell'acquirente.

## **Art. 6 - Norme transitorie e norme finali**

**1.** In caso di beni demaniali od indisponibili, o ancora, in caso di beni immobili vincolati o soggetti ad uso civico, è possibile procedere all'alienazione solo successivamente al provvedimento di svincolo, sclassificazione, sdemanializzazione, ecc ..., da parte dell'autorità competente.

**2.** Restano fermi i programmi di alienazione già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di entrata in vigore del presente regolamento, che dovranno essere integrati per le parti essenziali (valore di stima), qualora mancanti, secondo il regolamento stesso.

**3.** Restano fermi i pregressi atti deliberativi consiliari, già assunti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, che dispongono in merito all'alienazione con riferimento a soggetti determinati, atti deliberativi che dovranno essere integrati con il valore di alienazione, qualora esso sia mancante o qualora esso non risulti più adeguato tenuto conto della svalutazione monetaria, secondo il regolamento stesso.

**4.** Il presente regolamento non disciplina la fattispecie della permuta di beni immobili. Il Comune vi si può comunque ispirare, in caso di avvio di procedura per la permuta.

**5.** Per quanto non disposto dal presente regolamento, si applicano i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.