



COMUNE DI GERRE DE' CAPRIOLI  
Provincia di Cremona

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

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 13 del 15/07/2015

## INDICE

### TITOLO I

art. 1	Ambito di applicazione	pag.	3
art. 2	Beni alienabili	pag.	3
art. 3	Competenze	pag.	4
art. 4	Identificazione e valutazione del bene	pag.	5

### TITOLO II

art. 5	Procedure di vendita	pag.	5
--------	----------------------	------	---

#### CAPO I

art. 6	Procedura aperta	pag.	6
art. 7	Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione	pag.	7
art. 8	Svolgimento della gara	pag.	8
art. 9	Offerte e aggiudicazione	pag.	8

#### CAPO II

art. 10	Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara	pag.	9
---------	--	------	---

#### CAPO III

art. 11	Donazione di beni, immobili e vendita a prezzi simbolici	pag.	10
art. 12	Permuta	pag.	11

### TITOLO III

art. 13	Spese contrattuali	pag.	11
art. 14	Entrata in vigore	pag.	11

## TITOLO I

### Art.1 – Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Gerre de' Caprioli , nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico.
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, ai principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree per Piani di Edilizia Economico e Popolare (PEE, aree destinate a Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP).
4. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

### Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili :
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Gerre;
  - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
  - c) i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di "sdemanializzazione".
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto o sottoposti a vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo.

### Art. 3 – Competenze

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali del Comune , il Consiglio Comunale approva il Piano annuale di valorizzazione del patrimonio immobiliare con delibera di Consiglio.
2. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale di programmazione ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del d. lgs. n. 267/2000. Il piano delle alienazioni, quindi, è approvato dal Consiglio previa predisposizione ed approvazione della Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio Tecnico.
3. Il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare è allegato al Bilancio annuale di previsione in virtù della normativa vigente.
4. Il piano in questione 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 o necessità.
5. Il Consiglio Comunale, può stabilire in qualsiasi momento con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorché non compreso nel Piano di cui sopra, costituendone espressa integrazione.
6. In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consigliare a se stante ai sensi del predetto articolo 42, comma 2, lettera l). Nel Piano sono indicati:
  - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) il valore di massima dei singoli beni.
7. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale competente in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

#### Art. 4 – Identificazione e valutazione del bene

1. Il valore di stima, a base di vendita del bene o dei beni da alienare, è determinato con apposita perizia estimativa, resa di norma dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.
2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'Ente, ovvero a società specializzate in materia, che dovranno rilasciare perizia giurata del bene stimato.
3. La perizia contiene :
  - a. una descrizione analitica dell'immobile che tiene conto:
    - dello stato di conservazione;
    - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
    - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
    - della destinazione urbanistica, ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dalle licenze edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Tecnico;
    - dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio), laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente;
    - certificazione energetica dell'immobile;
  - b. il valore di stima attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.

## TITOLO II

#### Art. 5 – Procedure di vendita

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede applicando le procedure previste dal d. lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:
  - procedura aperta;
  - procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di garache danno attuazione ai principi di trasparenza e di pubblicità come previsti ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L. 127/1997.

2. La modalità di scelta dell'acquiscente è effettuata con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico, secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, in relazione al tipo di bene soggetto a concessione ed in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

## **CAPO I**

### Art. 6 – Procedura aperta

1. E' la procedura di norma seguita e l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura aperta nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità di cui al D. lgs. n. 163/2066 e s.m.i.
2. L'indizione di una procedura aperta è obbligatoria tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente articolo 4, sia pari o superiore ad euro 200.000,00 (duecentomila/00), tuttavia a maggior tutela di pubblicità e trasparenza della procedura di vendita dei beni comunali, tale soglia obbligatoria è ridotta ad euro 100.000,00 (centomila/00).
3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:
  - a. la descrizione sommaria del bene da vendere;
  - b. la procedura di gara;
  - c. il prezzo posto a base di gara;
  - d. i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
  - e. l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
  - f. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  - g. l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale;
  - h. l'indicazione delle cause che comportano vincoli per la rivendita dell'immobile acquistato. Tra questi il divieto di vendita per 5 anni dell'immobile acquistato ai dipendenti del Comune di Gerre de' Caprioli che sono stati coinvolti nel procedimento o che abbiano avuto potere decisionale in merito, nonché agli amministratori comunali (consiglieri, assessori, sindaco) eletti nel corso del mandato amministrativo cui si è svolta la procedura di vendita dell'immobile;

- i. il Responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente articolo 4;
  - j. l'ammontare e la tipologia della cauzione (fidejussione bancaria o assicurativa), da stabilire in misura non inferiore al 10 % dell'importo a base di gara, da prestare contestualmente all'offerta secondo le garanzie stabilite dal Bando;
  - k. termine previsionale (non obbligatorio) entro il quale procedere alla stipula del contratto di vendita;
  - l. l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base d'asta;
  - m. i termini e le modalità di pagamento;
  - n. eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
- a. coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale;
  - b. i dipendenti del Comune di Gerre de' Caprioli che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
  - c. i professionisti, ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente articolo 5, comma 2;
  - d. gli amministratori (consiglieri, assessori e sindaco) di Gerre de' Caprioli eletti nel corso del mandato amministrativo in cui si svolge il procedimento di vendita e loro familiari fino al 3° grado.
5. L'avviso della procedura aperta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e su uno o più quotidiani a diffusione locale, per estratto, almeno quindici giorni prima dell'inizio del procedimento.

#### Art. 7 – Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore pari o superiore ad euro 100.000,00 che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara deve essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita la procedura aperta ed individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Servizio Tecnico comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono; altrimenti l'immobile viene alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

#### Art. 8 – Svolgimento della gara

1. La gara si svolge presso i locali indicati nel bando alla presenza del Responsabile del Servizio Tecnico.
2. Le sedute sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
3. Delle operazioni viene redatto apposito verbale da approvarsi con determina del Responsabile del Servizio Tecnico unitamente alla aggiudicazione.

#### Art. 9 – Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione Comunale se non dopo l'aggiudicazione, mentre rimangono vincolati per l'offerente per un periodo di giorni 90 (novanta) successivi a quello di svolgimento della gara.
2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro giorni 90 (novanta) da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
3. Il metodo di presentazione è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa per il Comune. In caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte in rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
5. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione Comunale può, alternativamente, disporre l'esperimento di nuove gare fino ad un massimo di due procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 15% ciascuna,

- ovvero a ricorrere direttamente alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, di cui al successivo articolo 10.
6. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comune derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente.
  7. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte dell'Amministrazione Comunale l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

## **CAPO II**

Art.10 – Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara

1. La procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, , è ammessa nelle seguenti ipotesi nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità di cui al D. lgs. n. 163/2006 e s.m.i.:
  - a. quando sia andata deserta la procedura aperta precedentemente esperita; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5% e non superiore al 15% per ogni esperimento di procedura negoziata, fino ad un massimo del 30%. La percentuale di ribasso per ogni esperimento di gara verrà fissata e motivata dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico;
  - b. laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro, se l'acquisto dell'immobile da parte di questi sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque sia il valore dell'immobile;
  - c. quando l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale, purché il valore del bene sia inferiore ad euro 100.000,00;
  - d. in tutti i casi in cui il valore dell'immobile sia pari o inferiore ad euro 100.000,00.
2. Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

3. La vendita con procedura negoziata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile del Servizio Tecnico o da altro dipendente tecnico dell'Ente nominato Responsabile del Procedimento.
4. La vendita con procedura negoziata può svolgersi in due fasi :
  - a. la prima di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte (da presentare in busta chiusa, in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità) da parte dei soggetti contattati. Con determina del Responsabile del Servizio Tecnico verranno fissati i criteri di presentazione delle offerte che, a titolo esemplificativo, saranno almeno: il valore base su cui praticare offerta in aumento, il termine prefissato per la presentazione delle offerte, l'ammontare e la tipologia della cauzione (da stabilire in misura non inferiore al 10 % dell'importo a base di gara) da prestare al Comune prima della presentazione dell'offerta ed il termine previsionale entro il quale procedere alla stipula del contratto di vendita;
  - b. la seconda eventuale, previo esperimento in ogni caso della prima, con cui l'Amministrazione Comunale può contrattare direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose ed in ogni caso per condizioni più vantaggiose per l'Ente rispetto alla prima di carattere esplorativo.
5. Per quanto riguarda i limiti di partecipazione alla procedura, i soggetti non ammessi, i vincoli e le esclusioni, si applicano integralmente i contenuti dei paragrafi 3 g), 3 h) e 4) della procedura aperta di cui all'art.6.

### **CAPO III**

#### Art. 11 – Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri beni immobili ovvero venderli ad un prezzo non di mercato, nel rispetto della vigente normativa.
2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti e previa formale proposta della Giunta Comunale.

#### Art. 12 – Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consigliare, è altresì possibile permutare, con procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente articolo 4 che ne attesti l'equivalenza del valore.

### **CAPO IV**

#### Art. 13 - Spese Contrattuali per la cessione dell'immobile

1. Le spese contrattuali, tutte, nessuna esclusa, precedenti e conseguenti alla stipula del contratto, nei limiti in cui una disposizione normativa non preveda espressamente in modo difforme, sono a carico dell'acquirente. E' fatta salva, comunque, la possibilità per il Comune di decidere diversamente
2. Il contraente/acquirente, quando di norma sia previsto che le spese siano a suo carico, sarà tenuto su invito scritto dell'Amministrazione Comunale a versare secondo modalità indicate la somma necessaria entro il termine stabilito per la stipula del contratto.

#### Art. 14 - Norme finali

1. Il presente Regolamento abroga e sostituisce ogni precedente normativa comunale in materia.
2. Il presente Regolamento entra in vigore, ai sensi dello Statuto comunale vigente, dopo che sia divenuta esecutiva la delibera Consiliare di approvazione, il giorno seguente al termine della sua pubblicazione all'Albo Pretorio così come previsto dalla Statuto comunale.
3. Ogni eventuale modifica, integrazione, sostituzione ed abrogazione delle disposizioni del presente Regolamento saranno oggetto di specifica deliberazione consiliare di approvazione.