



COMUNE DI NIBIONNO
PROVINCIA DI LECCO

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE
ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI DEL
COMUNE DI NIBIONNO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 25-09-2019

INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA'

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

ART. 3 - VALUTAZIONE

ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI

ART. 5 - PROCEDURA DI VENDITA

ART. 6 - PROCEDURA APERTA

ART. 7 - DIRITTO DI PRELAZIONE

ART. 8 - COMMISSIONE DI GARA

ART. 9 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

ART. 10 - PROCEDURA RISTRETTA

ART. 11 - PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA

ART. 12 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA

ART. 13 - DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE

ART. 14 - CONTRATTO

ART. 15 - PREZZO

ART. 16 - GARE ESPERITE

ART. 17 - RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE

ART. 18 - NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

Art. 1

Oggetto del regolamento e finalità

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127 e s.m.i., le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Nibionno, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

Art. 2

Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Nibionno approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatorio, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D. Lgs.vo 267/2000.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.
4. L'inserimento degli immobili nel piano determina, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del dl 112/2008 e smi, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico – ambientale.

Art. 3

Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati in base ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe, mediante perizia di stima che può essere redatta :
 - da personale tecnico comunale;
 - da un professionista esterno appositamente incaricato, nei casi di particolare complessità o qualora le incombenze dell' Ufficio Tecnico Comunale non lo consentano e da indicare nel provvedimento di conferimento. In tal caso le perizie di stima devono essere giurate oppure occorre acquisire il parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate;
 - dall'Agenzia delle Entrate ai sensi dell' art.64 – comma 3 bis – del D Lgs 300/1999 e smi.
2. Le perizia di stima contiene:
 - a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
 - dello stato di conservazione;
 - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sul bene;
 - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
 - della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso come risultante dai titoli edilizi abilitativi, ovvero dagli atti in possesso del competente ufficio;
 - dell'atto di provenienza.
 - b) Il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione.
3. Nella medesima perizia si deve, altresì, indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.
4. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere nonché le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (frazionamento,

aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, spese per pubblicità, iva se dovuta, spese notarili, ecc.).

5. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati di norma sulla base di una stima di massima effettuata a cura della struttura tecnica del Comune.

Art. 4

Beni alienabili

1. Sono alienabili secondo le norme del presente regolamento:
 - i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di qualunque provenienza, compresi i beni per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed altre cause;
 - i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 822 e 824 del codice civile, previo provvedimento di sdemanializzazione previsto dall'art.829 del codice civile;
 - i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 826 del codice civile, previa approvazione di un atto che dichiari la cessazione della destinazione a pubblico servizio dell'immobile;
 - i beni patrimoniali pervenuti da lasciti testamentari o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
2. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi ed in particolare:
 - la dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge 560/1993 e s.m.i.;
 - la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie nell'ambito dei Piani di Zona di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) o dei Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 31 comma 45 della Legge 448/1998 e s.m.i. e dell'art. 11 della Legge n. 273/2002 e s.m.i.;
 - le alienazioni dei beni del Demanio Culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

Art. 5

Procedura di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede:
 - a) mediante procedura aperta;
 - b) mediante procedura ristretta;
 - c) mediante procedura negoziata con gara ufficiosa;
 - d) mediante procedura diretta.
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del competente Responsabile di Area, in relazione al tipo di bene da alienare e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 6

Procedura aperta

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua possibile utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.

2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 12 lettera b), è obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia pari o superiore a 200.000,00 Euro.
3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
 - a) la descrizione sommaria dei beni 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 la PA;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 3;
 - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
 - k) i termini e le modalità di pagamento;
 - l) eventuali altre dichiarazioni 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 la Pubblica Amministrazione;
 - b) i dipendenti del Comune di Nibionno che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - c) gli Amministratori comunali ai sensi del successivo articolo 13 del presente regolamento;
 - d) i professionisti cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.
5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.
6. Quando il prezzo base di gara raggiunga o superi i 200.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.
7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.
8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.
9. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.
10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.
11. Nel caso in cui la procedura sia dichiarata deserta, il Responsabile di Area competente, previa apposita deliberazione di indirizzo della Giunta comunale e tenuto conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, potrà procedere ad una ripetizione della procedura aperta con ammissione di offerte alla pari o al ribasso nel limite massimo del 10% del prezzo a base di gara ovvero procedere ai sensi dell'art. 12 con il mantenimento del prezzo a base di gara. Laddove tale tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso, la giunta comunale, in via eccezionale ed in

considerazione delle esigenze di bilancio, potrà proporre al consiglio comunale l'adozione di apposita deliberazione che individui l'immobile o gli immobili per i quali si consente che possa essere effettuato un terzo tentativo di vendita con procedura aperta con ammissione di offerte alla pari o al ribasso nel limite massimo fino al 20% del prezzo a base di gara. In quest'ultimo caso verrà data informazione al consiglio comunale della relativa attività.

Art. 7

Diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara pari o superiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato se l'immobile sia soggetto o meno a prelazione.
3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al soggetto titolare del diritto di prelazione i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al soggetto titolare del diritto di prelazione allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

Art. 8

Commissione di gara

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile di Area in qualità di Presidente e da due membri interni individuati dallo stesso con apposito atto.
2. La Commissione si riunisce presso i locali indicati nel Bando e in seduta pubblica, redigendo per ciascuna seduta apposito verbale.
3. I verbali di gara, unitamente all'aggiudicazione, saranno approvati con determinazione del Responsabile.

Art. 9

Offerte e aggiudicazione

1. 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. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.
2. Non è consentito al medesimo partecipante alla gara di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto o la riduzione del prezzo offerto, nei casi di cui all'art. 6 comma 11, devono essere indicati in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, fissando il termine entro cui tali offerte dovranno pervenire in forma scritta e segreta. Nel caso in cui non pervenga alcuna offerta al rialzo si procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta purchè valida.

Art. 10

Procedura ristretta

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 3, non superi la somma di Euro 200.000,00.
2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 6, terzo comma.
4. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione della Commissione come previsto nell'art. 8, mentre per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 6 e 14 del presente Regolamento.

Art. 11

Procedura negoziata mediante gara ufficiosa

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte;
 - quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 50.000,00.
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.
4. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia al vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 6 e 14 del presente Regolamento.
5. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 12

Procedura negoziata diretta

1. La procedura negoziata diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto – è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
 - b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
 - c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
 - d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - e) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.
2. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

Art. 13

Divieto speciale di acquistare

1. Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, i componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Art. 14

Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, spese notarile ecc.) sono a carico dell'acquirente.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.

Art. 15

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale. **In tal caso, il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del secondo miglior offerente e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.**
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc).

Art. 16

Gare esperite

1. Gli esiti della gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.
2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 17

Riserva di non aggiudicazione

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

Art. 18

Norme transitorie e finali ed entrata in vigore

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore decorso il termine di pubblicazione.