

COMUNE DI REVELLO
Provincia di Cuneo

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 : Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. mm., riguarda le procedure di vendita e acquisizione dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
2. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente; in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
3. Sono fatte salve le norme speciali per particolari tipologie di beni (es.: edilizia residenziale pubblica).

Art. 2 : Destinazione delle entrate

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 : Principi

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
2. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nella relazione previsionale e programmatica e nel bilancio e annuale e pluriennale.

Art. 4 : Programma di vendita

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui all'art.1, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, il Consiglio Comunale approva un

programma di vendita con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire.

2. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 5 : Individuazione degli immobili da alienare

1. Nel programma di vendita di cui al precedente articolo, il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare.
2. Nei beni compresi nel programma di vendita, figurano, tra gli altri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Revello per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.
3. Con riferimento al successivo art. 12, il programma di vendita può contenere indirizzi circa la pubblicità della procedura di alienazione.

Art. 6 : Prezzo di vendita

1. Il prezzo di vendita viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, di norma, dal Servizio tecnico del Comune, ovvero dall'Agenzia del Territorio. In caso di impossibilità per il servizio tecnico o per l'Agenzia del Territorio, o nel caso ciò comporti tempi non sostenibili in relazione al programma dell'Amministrazione, la perizia può essere affidata a professionisti o altri enti esterni.
2. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili; in assenza di stima, la valutazione avviene in base ai valori monetari indicati nell'inventario.

Art. 7 : Elementi per l'identificazione

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- a) partita catastale;
- b) foglio;
- c) particella e sub particella;
- d) categoria catastale;
- e) classe;
- f) consistenza;
- g) superficie;
- h) destinazione urbanistica;
- i) confini.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 8 : Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti (artt. dal 9 al 14).
2. I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

Art. 9 : Determinazione a contrarre

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:
 - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;
 - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 10;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto .
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 10 : Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b) il prezzo a base d'asta;
 - c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;

- d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. Il bando di gara potrà prevedere, altresì, altre norme particolari in merito a prelazione, esercizio o meno congiunto della stessa, ecc.
 3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili
 - altre spese (regolarizzazione contratti locativi, spese tecniche per attività di servizio e consulenza correlate al procedimento di vendita, ecc.)

Art. 11 : Esclusione dalla partecipazione alle gare

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art. 12 : Pubblicità dei bandi di gara

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione; devono altresì essere pubblicati, per estratto, su almeno un settimanale a diffusione locale.
2. Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, e anche per estratto, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale (o relative pagine di interesse locale), sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Art. 13 : Espletamento dell'asta – Aggiudicazione.

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
3. Con specifica determinazione sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. Il verbale di gara e la successiva determinazione di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
5. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 14 : Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto, stabilendo un ribasso non superiore a 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune, pubblicazione sul sito Internet, e pubblicazione, per estratto, su almeno un settimanale a diffusione locale.

Art. 15 : Trattativa privata mediante gara ufficiosa.

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - nell'ipotesi di cui al precedente art. 14, secondo comma, con le forme di pubblicità ivi previste;
 - quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi Euro 200.000,00 (duecentomila/00), con le forme di pubblicità previste al punto precedente ovvero con le modalità stabilite in base al comma 2 del presente articolo.
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del

procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.

3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - 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 entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - una seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 16 : Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui al secondo comma dell'articolo 14; il prezzo potrà essere ridotto, rispetto a quello praticato nella gara ufficiosa, in misura non superiore a 1/5;
 - b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici o di pubblica utilità e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - c) la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
 - d) qualora il valore dell'immobile non superi Euro 100.000,00 (centomila/00) ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata, ricorrendo speciali ed eccezionali circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita, previa deliberazione di direttiva (es.: fondi interclusi, beni sui quali insistano manufatti di proprietà di terzi, reliquati stradali, ecc.).
2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità con le modalità più sopra specificate.
3. Ove non si riesca ad alienare il bene neppure con le modalità sopra indicate, sarà necessaria una rivalutazione del valore di stima dell'immobile.

Art. 17 : Stipulazione dell'atto di compravendita.

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione dirigenziale di

approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma.
3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo, e inoltre in ulteriori casi particolari e comprovati da valutarsi di volta in volta dal Comune su richiesta dell'interessato. In tali evenienze, la proposta è subordinata:
 - ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
 - alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente art. 10.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 5 del precedente art. 13.
5. Il Comune è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene, nonché alla regolarità urbanistica e fiscale, producendo apposita dichiarazione di titolarità del diritto e di regolarità urbanistica e fiscale.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 18 : Cause di prelazione

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge , nel programma di vendita o nel bando di cui all'art. 4 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio.

Art. 19 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il

- diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
- l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
 4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, e non risulti accordo fra gli stessi per l'attribuzione delle quote, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione. Il bando o la proposta di vendita potranno stabilire modalità diverse, rispetto a quanto contenuto nel presente comma.

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 20: Acquisto di beni immobili

1. Si possono acquistare, secondo gli indirizzi del Consiglio, sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta.
2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Servizio tecnico del Comune, ovvero dall'Agenzia del Territorio; in caso di impossibilità per il servizio tecnico o per l'Agenzia del Territorio, o nel caso ciò comporti tempi non sostenibili in relazione al programma dell'Amministrazione, la perizia può essere affidata a professionisti o altri enti esterni.

Art. 21: Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.
2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al responsabile del servizio incaricato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del

venditore, l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 22 : Abrogazione di norme

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le norme dei regolamenti comunali che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.