



COMUNE DI CAR OBBIO DEGLI ANGELI

PROVINCIA DI BERGAMO

Piazza A.Locatelli, 1 C.A.P. 24060 CAROBBIO DEGLI ANGELI

Partita IVA e Codice Fiscale 00247620164

www.comune.carobbio.bg.it e-mail: uff.protocollo@comune.carobbio.bg.it

TELEFONO: centralino 035 42 76 211 . segreteria 035 42 76 201 . Telefax 035 953518

REGOLAMENTO PER ACQUISIZIONE, ALIENAZIONE, LOCAZIONE E PERMUTA DEI BENI IMMOBILI

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL 06.04.2009 CON DELIBERAZIONE NR. 22

Indice:

Art. 1. Oggetto del Regolamento

Art. 2. Acquisto di beni immobili

Art. 3. Modalità di scelta del contraente

Art. 4. Locazione attiva e passiva di immobili non abitativi

Art. 5. Modalità di scelta del contraente

Art. 6. Alienazione dei beni immobili

Art. 7. Alienazione dei beni immobili con diritto di prelazione

Art. 8. Procedure di vendita

Art. 9. Stima del valore

Art.10.Modalità di scelta del contraente

Art.11. Asta pubblica

Art.12. Trattativa privata

Art.13. Stipulazione dell'atto

Art.14. Revoca

Art.15. Permuta

Art.16. Disposizioni finali

Art. 1
Oggetto del Regolamento

1.L'acquisizione, la locazione, l'alienazione e la permuta di beni immobili sono disciplinate dalle norme stabilite dal presente regolamento.

Esulano dal presente regolamento le specifiche disposizioni nazionali e regionali ad oggetto l'alienazione e/o la locazione di unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà del Comune, o dell'Aler, con finalità di edilizia residenziale pubblica, così come le specifiche disposizioni ad oggetto la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nell'ambito di interventi di edilizia economico-popolare, a favore dei privati che ne facciano richiesta.

Art. 2
Acquisto di beni immobili

1.Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza e la congruità del prezzo da parte del Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Ente.

2.I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e peso tali da limitare e/o pregiudicare la perfetta titolarità del relativo diritto di proprietà.

3.L'assenza dei vincoli di cui al comma 2 dovrà essere garantita dall'alienante prima della stipula del contratto salvo poi l'accertamento tecnico preventivo alla stipula dell'atto pubblico.

Art. 3
Modalità di scelta del contraente

1.All'acquisto di beni immobili si procede di regola mediante pubblico incanto salvo che per la specificità dell'oggetto del contratto o per la necessità di gestire casi di urgenza e/o emergenza non si possa espletare la procedura di gara pubblica e quindi si procederà a trattativa privata.

2. Le modalità e i termini procedurali sono definite dal Responsabile Servizio Patrimonio dell'Ente .

Art.4
Locazione attiva e passiva di immobili non abitativi

1.Si possono acquisire in locazione da terzi o concedere in locazione a terzi immobili non ad uso abitativo (ripostigli, magazzini, autorimesse ecc.) per finalità proprie dell'Ente.

2. Il canone minimo di locazione attiva e/o le eventuali esenzioni sono stabilite dall'Organo esecutivo e la relativa offerta è valutata nella sua congruità dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Ente.

Art.5
Modalità di scelta del contraente

1.Alla locazione attiva e passiva di immobili ad uso non abitativo si procede di regola mediante pubblico incanto salvo che per la specificità dell'oggetto del contratto o per la necessità di gestire casi di urgenza e/o emergenza non si possa espletare la procedura di gara pubblica e quindi si ricorrerà alla trattativa privata.

2.Per la locazione a favore di Associazioni/ Fondazioni/ Enti senza fini di lucro, a carattere socio-culturale, assistenziale, sportivo si può procedere a trattativa privata.

3. Le modalità e i termini procedurali sono definite dal Responsabile Servizio Patrimonio dell'Ente .

Art. 6

Alienazione dei beni immobili

1. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
2. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali (ad es. vincolo ambientale, storico, artistico, architettonico ed altro) deve essere preceduta dall'autorizzazione delle Autorità competenti, nei modi e termini previsti dalle rispettive normative.

Art. 7

Alienazione dei beni immobili con diritto di prelazione

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto, al prezzo di stima.
2. L'offerta dovrà essere formalizzata ai titolari del diritto di prelazione tramite notifica, a mezzo ufficiale giudiziario, con 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 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano espressamente un termine diverso.
3. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato, a mezzo di ufficiale giudiziario, contenente la prova della presentazione della cauzione dell'1% del prezzo, comunque non superiore a 1 milione di euro, da considerarsi in acconto sul prezzo finale.

Art. 8

Procedure di vendita

1. L'alienazione dei beni immobili viene di regola programmata nell'ambito del Bilancio annuale di previsione, in base a un preventivo di massima redatto a cura del Responsabile Servizio Patrimonio dell'Ente, in modo che ne siano evidenziati:
 - (a) l'ubicazione, i confini, la consistenza, gli identificativi catastali;
 - (b) la qualità e la natura degli eventuali accessori e pertinenze;
 - (c) il valore di stima;
 - (d) le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la proprietà di terzi, la tutela dell'ambiente o la tutela di eventuali monumenti ed elementi di pregio architettonico, storico e artistico.
2. Qualora l'esigenza di alienazione si riscontri in un momento successivo alla approvazione del Bilancio di previsione la Giunta presenterà la proposta di alienazione al Consiglio Comunale con la indicazione espressa di cui ai precedenti punti a-b-c-d.

Art. 9

Stima del valore

1. Il valore dell'immobile è determinato con perizia estimativa, resa dal Responsabile del servizio patrimonio o da periti esterni di fiducia, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e secondo criteri e metodologie estimative coerenti alla natura del bene da valutare

2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, rispetto al quale verranno effettuate le offerte.

3. Al prezzo di vendita, una volta definito, sono aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (qualora necessarie) per eventuali frazionamenti o aggiornamenti catastali (se affidati ad un tecnico esterno all'Amministrazione comunale), nonché le spese fiscali e di rogito conseguenti.

Art. 10

Modalità di scelta del contraente

1. All'alienazione dei beni immobili si procede di norma mediante asta pubblica salvo i casi particolari di cui al successivo art.12 del presente atto, per i quali si procede mediante trattativa privata.

Art. 11

Asta pubblica

1. Per i beni di valore compreso fra € 50.000,00 ed € 200.000,00 il bando di gara è pubblicato all'Albo pretorio, nei principali luoghi pubblici del territorio comunale e sul sito Internet del Comune.

2. Per i beni di valore superiore a € 200.000,00 oltre a quanto previsto dal comma precedente, il bando è pubblicato per estratto almeno su un quotidiano a tiratura provinciale.

3. Per i beni di valore pari o superiore a € 1.000.000,00 oltre a quanto previsto dai commi precedenti l'avviso di gara o un estratto di esso deve essere pubblicato altresì sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana.

4. L'avviso deve indicare:

- a) il bene oggetto d'asta;
- b) il prezzo posto a base di gara;
- c) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte;
- d) le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
- e) il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
- f) l'Autorità che presiede all'incanto;
- f) il Responsabile del procedimento.

5. La pubblicazione di cui ai commi precedenti deve essere garantita per almeno 20 giorni consecutivi preventivi alla data fissata per la vendita.

6. Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto dovranno essere rimborsate dall'aggiudicatario.

7. Il bando di gara è predisposto dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Ente tenendo conto delle sottoindicate direttive tecnico-politiche espresse dall'organo esecutivo di volta in volta, a seconda della rilevanza del bene oggetto di alienazione ed in base alle esigenze dell'Amministrazione:

a) prescrizioni tecniche-edilizie da assumere quale elemento condizionante la vendita di un immobile e/o di un'area quali ad esempio:

- realizzazione di un determinato intervento edilizio all'interno dell'area alienata;
- destinazione dell'area alienata ad una certa finalità di rilevanza pubblica;
- costruzione all'interno dell'area alienata e/o acquisizione e ristrutturazione di un immobile nel rispetto di prescrizioni di natura ambientale, di risparmio energetico, architettonico o altro.

b) termini per il pagamento del prezzo;

c) criterio di aggiudicazione:

- massimo rialzo rispetto al prezzo a base di gara;
- offerta economicamente più vantaggiosa;

8. Il bando di gara dovrà contenere altresì le seguenti indicazioni:

- i requisiti soggettivi di partecipazione;
- il bene da vendere, la descrizione dello stato di fatto e titolo giuridico di provenienza della proprietà;
- i diritti e i pesi che gravano sul bene;
- il valore a base di gara e i termini per il pagamento;
- il metodo di gara ed il criterio di aggiudicazione;
- la modalità di presentazione della cauzione provvisoria, pari all'1 per cento dell'importo a base d'asta, da computare in acconto sul prezzo d'aggiudicazione, e comunque non superiore ad un milione di euro;
- la modalità di presentazione delle offerte;
- il termine di ricezione delle offerte;
- la data e luogo della gara.
- il Responsabile del procedimento;

9. La valutazione delle offerte è effettuata in seduta pubblica da una commissione costituita da tre membri, uno dei quali svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante, presieduta e nominata dal Responsabile del Settore Tecnico.

10. L'aggiudicazione avviene in base al criterio predefinito del massimo rialzo rispetto al prezzo a base di gara o dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

11. In caso di parità di offerte si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti o non consentano di esperire la licitazione, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

12. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune e deve mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non fossero rescindibili a volontà del locatore.

Art. 12 Trattativa privata

La trattativa privata, eventualmente preceduta da gara ufficiosa, consiste nella negoziazione diretta con l'acquirente e può essere esperita in uno dei seguenti casi, adeguatamente motivati in ordine all'interesse pubblico che viene comunque perseguito e garantito:

1. l'acquirente sia titolare di un diritto di prelazione
2. trattasi di autorimesse ed altre pertinenze, inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/o pertinenziale;
3. il valore del bene non supera € 50.000,00, al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche, di rogito e di pubblicità;
4. l'asta pubblica sia andata deserta o non siano pervenute offerte valide;
5. l'acquirente sia una Pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.lgs 30.03.2001, n. 165;
6. l'acquirente sia un'Organizzazione non lucrativa di utilità sociale (O.N.L.U.S.), Associazione di volontariato, o Ente espressione delle forme Ispirato ovvero Fondazione, Azienda pubblica di servizi alla persona, Struttura aziendale privata, legate alla programmazione socio-sanitaria o Ente similare;
7. l'acquirente partecipi alla formazione e realizzazione di piani urbanistici attuativi nei quali rientri il bene da alienare;
8. trattasi di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
9. Per quanto riguarda la forma, la partecipazione alla trattativa, le modalità di presentazione delle offerte, le garanzie da prestarsi, le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e le modalità di pagamento, valgono in generale le disposizioni regolamentari del presente atto dettate per l'asta pubblica, fatte salve le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettere d'invito.

Art. 13

Stipulazione dell'atto

1. La stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà, si nel caso di asta pubblica che di trattativa privata, deve avvenire dinanzi al Segretario Comunale dell'Ente oppure dinanzi ad un Notaio, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
2. Tutte le spese (oneri fiscali diritti di rogito ecc.) relative e consequenziali all'atto stesso fanno capo all'aggiudicatario.
3. Il pagamento del prezzo deve avvenire in un'unica soluzione al momento del rogito, salvo termini diversi previsti ai sensi dell'art. 11, comma 6, let. b, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale oppure bonifico bancario su c/c bancario della Tesoreria Comunale.

Art. 14

Revoca

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale la cauzione, fatto salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

Art. 15

Permuta

1. È ammessa la permuta di beni con quelli di altri soggetti con eventuale conguaglio monetario, positivo o negativo, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte, basata su una perizia estimativa dei beni da permutare resa o ritenuta congrua dal Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Ente o da periti esterni di fiducia.

Art. 16

Disposizioni finali

- Il presente Regolamento ai fini dell'effettiva entrata in vigore sarà pubblicato per quindici giorni consecutivi successivamente alla intervenuta esecutività della relativa deliberazione consiliare di approvazione.
- Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti disciplinanti gli stessi istituti e provvedimenti, contenute nella legislazione comunitaria, statale e regionale.

Approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 06.04.2009 con atto nr. 22 .

IL SEGRETARIO GENERALE
FRANTONI DOTT. VINCENZO

õ .

Delibera pubblicata all'Albo Pretorio dal 15.04.2009 al 30.04.2009

senza opposizioni .

Addì, 30.04.2009

IL SEGRETARIO GENERALE
FRATANTONI DOTT. VINCENZO

õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ