CITTA' DI ORBASSANO
PROVINCIA DI TORINO

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI DEL COMUNE DI ORBASSANO

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Destinazione delle entrate

Art. 3 - Programmazione

Art. 4 - Provenienza dei beni ed esclusioni

Art. 5 - Individuazione dei beni

Art. 6 - Stima dei beni

Art. 7 - Procedure di scelta del contraente

Art. 8 – Permuta

Art. 9 - Indizione della gara

Art.10 - Asta pubblica

Art. 11 - Pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta

Art. 12 - Espletamento della gara

Art. 13 - Trattativa privata - modalità di presentazione dell'offerta

Art. 14 - Gara deserta - riduzione del prezzo base

Art. 15 - Offerte

Art. 16 - Divieto speciale a comprare

Art. 17 - Entrata in vigore e rinvio

ART. 1

Oggetto

1. Con il presente regolamento, adottato nell' esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dall'art.12 della Legge 127/1997, il Comune Città di Orbassano disciplina le procedure di alienazione dei propri beni immobili patrimoniali disponibili.

2. Si considerano tali:

□ 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.

□ I beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio.

□ I beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.

3. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune Città di Orbassano utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Il presente regolamento trova applicazione nelle procedure di cessione di diritto di superficie, di capacità edificatoria ed in quelle di permuta.

ART. 2

Destinazione delle entrate

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata in base a specifici provvedimenti adottati dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme di contabilità pubblica di volta in volta vigenti.

ART. 3

Programmazione

1. Le alienazioni e le permute dei beni immobili, comprese le alienazioni di diritti reali sugli stessi e stessi cespiti edificatori, sono sempre preceduti da un atto autorizzativo del Consiglio Comunale, costituito dal piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale di programmazione ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. l) del decreto legislativo 267/2000.

2. Il Consiglio Comunale può integrare in qualsiasi momento, con apposito provvedimento, il piano delle alienazioni immobiliari al fine di procedere all'alienazione di ulteriori beni immobili ovvero alla alienazione di diritti reali sugli stessi.

3. In riferimento ai beni da dismettere, compresi i relitti stradali, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta Comunale nel quale sono indicati:

a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;

b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

c) una quantificazione di massima del valore;

d) i termini di validità del programma stesso.

4.Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune.

5.Con deliberazione del Consiglio Comunale, quando concorrono speciali circostanze di convenienza, di utilità generale ovvero di pubblico interesse, può venir autorizzata la permuta a trattativa diretta, con privati ed enti pubblici, di beni immobili patrimoniali disponibili, previa pubblicazione di apposito avviso in modo da consentire a tutti gli interessati la possibilità di presentare domanda. Detta procedura può venir autorizzata anche per la realizzazione da parte dei privati di opere altrimenti a carico del

Comune o per acquisire al patrimonio comunale opere di interesse pubblico realizzate da privati. Nel caso il valore dei beni da permutare non sia uguale, la differenza dovrà essere conguagliata in denaro.
6.I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 4
Provenienza dei beni ed esclusioni
1.I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel programma delle alienazione di cui al precedente art. 3 -commi 1) e 2), costituisce provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
2.La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo se ancora sussistente.
3.Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli lloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) nonché dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

Art. 5
Individuazione dei beni
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 dalle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù dello stesso.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale;
- foglio;
- particella e sub;
- categoria catastale;
- classe;
- consistenza;
- superficie;
- classificazione;
- confini;
- numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione;
- trascrizione e data;
- ufficiale rogante.

4.Gli ultimi tre punti del comma precedente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio del Comune indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

ART. 6
Stima dei beni
1.Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla stima redatta dal competente ufficio sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
2.La stima potrà altresì essere affidata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate o, previo conferimento di incarico professionale sulle base delle norme regolamentari dell'ente, ad un tecnico esterno.
3.La perizia estimativa deve espressamente specificare:

• gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

• il grado di appetibilità del bene da alienare ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale locale.

4.Il valore determinato in perizia estimativa costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.

5.A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).

6. Nel Piano delle alienazioni il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali ovvero sulla base di una stima di massima effettuata a cura del personale tecnico del Comune, qualora non si riesca ad effettuare preventivamente la valutazione ai sensi dei precedenti commi; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.

7.I beni sono classificati, in funzione del valore della perizia estimativa espletata dai competenti uffici comunali, in 3 classi:

CLASSE	STIMA SOMMARIA
A	Pari o superiore a € 250.000,00
B	da € 25.001,00 a € 249.999,00
C	Pari o inferiore a € 25.000,00

ART. 7

Procedure di scelta del contraente

1. Per la scelta del contraente, sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

a) procedura aperta (asta pubblica), prioritariamente, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) procedura negoziata (trattativa privata previa gara ufficiosa), per i seguenti casi:

□ asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;

□ qualora si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;

La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità con termini congrui (almeno 15 giorni) e trova applicazione quanto riportato nel successivo art.11.

c) trattativa privata diretta con un solo soggetto, per i seguenti casi:

□ qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante.

□ qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista.

□ se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, di altri enti pubblici e di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;

□ quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

□ qualora l'asta pubblica con il medesimo prezzo a base d'asta o la trattativa privata previa gara ufficiosa siano andate deserte.

□ nei casi di permuta autorizzata ai sensi del presente regolamento.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui ai successivi articoli. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento, all'appaltatore di lavori pubblici, di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure di affidamento indicate dall'art. 53 comma 6 e segg. Del D.Lgs n. 50/2016. Tale operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici, in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.

Art. 8

Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme al previsioni del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

2.La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima.

ART. 9

Indizione della gara

1. La gara viene indetta dal responsabile del procedimento in conformità con l'atto consiliare di indirizzo di cui all'articolo 3, del presente regolamento. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 della legge 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. In particolare la determinazione individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

3. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

4. Quando il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

5. Il responsabile del procedimento acquisisce il certificato di destinazione urbanistica degli immobili, prima di indire la gara.

ART. 10

Asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale con esclusione di quelli indicati nell'art.7 comma 2 lett. b) e c).

2. Di regola la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

3. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui é ricompreso il bene oggetto di vendita.

ART.11

Pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta

1.Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 250.000,00:in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Orbassano, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

b) quando il valore delle singole alienazioni conte nute nel bando sia compreso tra € 250.000,00 e € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Orbassano, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio esul sito WEB del Comune di Orbassano, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

E' possibile, in ogni caso, realizzare forme di pubblicità ulteriori rispetto a quelle previste nei successivi comi.

ART. 12

Espletamento della gara

1. La gara viene effettuata di norma con il metodo del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

2. Le offerte sono segrete, e devono pervenire al protocollo generale del Comune in plico sigillato, entro la data stabilita nel bando. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria.

3. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

4. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

5. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

6. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.

7. Possono essere presentate offerte per conto di terzi, solamente se ammesse dal bando, secondo le modalità e le procedure specificatamente indicate, tenute conto che qualora siano ammesse offerte per procura o per persona da nominare, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni da riportare nel bando:

a) la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta;

b) allorché le offerte sono fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

c) l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

8. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

9. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

10. Il Comune potrà altresì valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere mediante sorteggio o contattando gli offerenti di pari importo per un rilancio in aumento sulle offerte

stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvederà ugualmente con sorteggio.

11. L'estrazione a sorte non si applica, tuttavia, nel caso di vendita di un terreno dato in affitto per uso agricolo, allorquando l'affittuario abbia, alla data di pubblicazione del bando di gara, in corso con il Comune regolare contratto di affitto del terreno posto in vendita ed offra in sede di gara un prezzo di acquisto pari alla migliore offerta risultante attraverso la libera partecipazione alla gara di altri concorrenti interessati all'acquisto del medesimo terreno. In tal caso l'aggiudicazione avverrà, a parità di offerta, a favore dell'affittuario. E' comunque riconosciuta all'affittuario che abbia presentato un'offerta il diritto di prelazione sulla base del prezzo offerto più elevato e da esercitarsi alle stesse condizioni previste nella gara secondo le modalità di seguito precisate. L'Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile della procedura di gara, darà comunicazione mediante raccomandata a.r. del prezzo corrispondente alla migliore offerta. L'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione mediante apposita istanza che dovrà essere acquisita - a pena di decadenza - dall'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dall'Amministrazione medesima. In tal caso l'aggiudicazione avverrà a favore dell'affittuario.

12. E' fatta salva la disciplina in ordine alla prelazione agraria.

13. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero secondo le modalità previste nel bando di gara o nella lettera invito. In mancanza di diversa previsione dovrà essere corrisposto per intero alla stipula dell'atto.

14. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

15. Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide si potrà espletare una nuova asta o ricorrere a trattativa privata così come previsto dai precedenti articoli.

ART. 13

Trattativa privata - modalità di presentazione dell'offerta

1. Il metodo di gara è quello previsto dal precedente articolo.

2. Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di trasmissione della lettera di invito.

ART. 14

Gara deserta - riduzione del prezzo base

1. Nell'eventualità che anche la trattativa privata vada deserta o nel caso in cui l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

2. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta, e sarà definito dal Settore Patrimonio.

ART. 15

Offerte

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 indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

ART. 16

Divieto speciale a comprare

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori nemmeno nell'asta pubblica né direttamente né per interposta persona dei beni del Comune. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione di tale divieto è nullo.

ART. 17

Entrata in vigore e rinvio

1. Il presente Regolamento per l'Alienazione dei Beni Immobili, entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia al Regolamento Comunale per la Disciplina dei Contratti vigente.