

REGOLAMENTO COMUNALE DELLE ALIENAZIONI E COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E DELLE DISMISSIONI DI BENI MOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

TITOLO I - DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI ED ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

CAPO I – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

- Art. 1 - Principi generali, obiettivi, ambito di applicazione
- Art. 2 - Responsabile del procedimento
- Art. 3 – Alienazioni immobiliari
- Art. 4 - Consultazione preliminare di mercato
- Art. 5 - Alienazione mediante asta pubblica
- Art. 6 - Alienazione mediante procedura negoziata
- Art. 7 - Alienazione mediante affidamento diretto
- Art. 8 – Pagamento del corrispettivo ed effetti della stipula contrattuale

CAPO II – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

- Art. 9 - Acquisto immobiliare
- Art. 10 – Acquisizioni immobiliari a titolo gratuito

CAPO III – PERMUTE IMMOBILIARI

- Art. 11 - Permute immobiliari

CAPO IV – NORME COMUNI

- Art. 12 - Requisiti soggettivi dei contraenti e controlli
- Art. 13 - Modalità di stipula del contratto

TITOLO II – ALIENAZIONE DI BENI MOBILI

- Art. 14 - Alienazione di beni mobili

TITOLO III – NORME FINALI

- Art. 15 - Norme finali

TITOLO I - DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI ED ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

CAPO I – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 1 - Principi generali, obiettivi, ambito di applicazione

1. Il presente capo disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Voghera, in deroga alle norme di cui alla L. 24/12/1908, n. 783 e s.m.i., nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 relativi agli immobili statali.
2. Nelle procedure di scelta del contraente delineate nel presente regolamento vengono garantiti principi di legalità, imparzialità, trasparenza, pubblicità (quali principi fondamentali dell'ordinamento giuridico) ed i criteri di efficienza, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa.
3. Per quanto non disciplinato nel presente regolamento si fa rinvio al R.D. n. 827 del 23.5.1924.

Art. 2 - Responsabile del procedimento

1. Responsabile unico del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente del Settore Urbanistica o la Posizione Organizzativa, se incaricata.
2. Il responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.
3. In particolare il responsabile unico del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del D.Lgs. 267/2000.

Art. 3 – Alienazioni immobiliari

1. I beni immobili da alienare devono essere inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in Legge 133/2008, che viene approvato dal Consiglio comunale unitamente al bilancio di previsione.
2. Considerate le specifiche competenze in materia di immobili attribuite al Consiglio comunale dall'art. 42, c. 2, lett. 1) del T.U.EE.LL., per poter dar corso ad operazioni di acquisto e vendita immobiliare è necessario che ve ne sia la previsione nel suddetto Piano e nell'allegato prospetto, oppure che la specifica operazione immobiliare venga disposta con apposita delibera consiliare, che costituirà a tutti gli effetti integrazione al Piano.
3. Gli importi indicati nel Piano di cui ai commi precedenti in corrispondenza di ciascun cespite immobiliare corrispondono (salvo diversa e specifica indicazione) ad un valore puramente previsionale, calcolato in via sintetica e con criteri prudenziali.
4. La stima analitica dei beni viene effettuata in prossimità della relativa procedura di alienazione con apposita perizia redatta dal Responsabile Servizio Espropri.
La perizia estimativa viene redatta con riferimento ai valori correnti di mercato, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, anche tenuto conto della situazione del mercato immobiliare di riferimento al momento della redazione della stima e nel rispetto di eventuali norme vigenti.
5. In casi particolari relativi, ad esempio, alla complessità della stima del bene o alle sue specifiche caratteristiche, l'Ente può ricorrere alla stipula di accordi di collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis del D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, sottoscritti dal Sindaco o suo delegato, oppure mediante affidamento, ai sensi della normativa vigente, a tecnici esterni esperti in materia estimativa.
6. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene ed il suo probabile mercato di riferimento (in relazione al territorio nazionale, regionale o locale) al fine di indirizzare la scelta circa la opportuna procedura di alienazione da utilizzarsi.

7. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta (al netto delle imposte), sul quale saranno effettuate le offerte.

8. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'acquirente, le spese notarili e fiscali ed eventuali spese per le variazioni catastali.

9. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo a fondo perduto dello Stato o della Regione, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

10. Quando il bene comunale è gravato da un diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando d'asta ed al soggetto titolare del diritto di prelazione viene data opportuna comunicazione (come previsto dalla specifica normativa in materia).

11. Alla vendita dei beni immobili comunali si procede di norma mediante procedura di asta pubblica.

12. In deroga alla regola del comma precedente, la vendita di beni immobili comunali può avvenire mediante procedura negoziata o mediante affidamento diretto, purché ricorrano le condizioni specificate nei successivi articoli 6 e 7.

13. Sono escluse dal presente regolamento le procedure di alienazione e valorizzazione immobiliare previste in norme speciali, quali ad esempio:

a) la vendita delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie (*ex art. 31, commi 45-50, Legge n. 448 del 23/12/1998 e s.m.i.*),

b) la vendita alloggi ERP (ai sensi delle normative regionali vigenti in materia),

c) la vendita dei beni soggetti al Codice dei beni culturali e paesaggio,

d) il conferimento di immobili comunali in fondi comuni di investimento immobiliare,

e) le retrocessioni immobiliari nell'ambito dei procedimenti espropriativi (*ex artt. 47-48 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.*),

f) i trasferimenti di immobili comunali in cambio di opere (*ex art. 191 del Codice dei Contratti – D.lgs. 50/2016 e s.m.*).

14. Sono altresì esclusi dal presente Regolamento i conferimenti di immobili a società e aziende partecipate dall'Amministrazione, nei casi previsti dalle leggi.

15. L'alienazione di beni immobili è preceduta (in caso di asta pubblica o di procedura negoziata o affidamento diretto) da apposita determinazione a contrattare del Dirigente del Settore Urbanistica/P.O. Responsabile del Servizio Patrimonio.

Tale determinazione approva il bando d'asta (o la lettera d'invito) e la perizia estimativa e dispone, fatto salvo quanto previsto dall'art. 5 comma 11 e dall'art. 6 comma 3, in merito alla pubblicità legale del bando/avviso ed alle ulteriori opportune forme di pubblicità, ai sensi dell'art. 5 comma 3.

Art. 4 - Consultazione preliminare di mercato

1. Al fine di sondare il mercato immobiliare per individuare eventuali potenziali interessi all'acquisto e la procedura di vendita o di valorizzazione, può essere pubblicato un "avviso di consultazione preliminare di mercato" sul sito del Comune in "Amministrazione trasparente - sezione Bandi di gara e contratti – atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura". Il predetto avviso deve essere approvato con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica o della P.O. Responsabile del Servizio Patrimonio e deve essere pubblicato per almeno 30 giorni all'Albo Pretorio. Sono fatte salve le ulteriori modalità di pubblicazione previste dall'art. 5 comma 3.

Art. 5 - Alienazione mediante asta pubblica

1. Si procede mediante asta pubblica quale procedura ordinaria per alienazione di beni immobili.

Alla procedura di asta pubblica è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei e, di volta in volta, individuati, tenendo conto della loro potenziale efficacia e del costo per l'Ente, fermo

restando che, a parità di efficacia, vengono scelti i canali pubblicitari che non comportano spese a carico del Comune.

2. E' tuttavia da intendersi sempre obbligatoria (ed avente valore di "pubblicità legale" per l'Ente) la pubblicazione del bando d'asta con le modalità sotto elencate:

- a) per estratto sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana (GURI), per gli immobili con base d'asta pari o superiore a 25.823,00 Euro, in base all'art. 66 del R.D. 827/1924;
- b) in modo integrale all'Albo pretorio comunale *on line*. In particolare, è dall'inizio di tale pubblicazione che decorre il termine per la presentazione al Comune di Voghera delle offerte di acquisto;
- b) in modo integrale sul sito internet comunale nella home page, ed in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione trasparente - sezione Bandi di gara e contratti – atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura".

3. Ulteriori strumenti pubblicitari utilizzabili sono ad esempio: il sito della Centrale di committenza regionale Aria S.p.A., l'Albo pretorio di altri comuni, canali informativi gestiti dal competente Servizio comunale (memo/notizia inserita nella *home-page* del sito web comunale, nella eventuale *newsletter*, comunicato stampa ai quotidiani locali, ecc..), i siti *web* specializzati e maggiormente diffusi, le edizioni di riviste specializzate (anche telematiche), i giornali (sia locali che nazionali), l'affissione di manifesti/locandine in luoghi pubblici (entro il territorio comunale e nei comuni limitrofi) e nelle immediate vicinanze dell'immobile in vendita, gli annunci in televisione e in radio, la pubblicazione sul portale della Cassa Depositi e Prestiti destinata alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico (VOL), le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale (pubblicazione obbligatoria).

4. Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di rappresentante munito di procura speciale; in caso di offerta per procura deve essere presentata la procura notarile speciale in originale o copia autentica. Non verranno ammessi mandati di procura generale (art. 81 del R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.).

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

5. Il prezzo posto a base d'asta è determinato con apposita stima. Tuttavia, nel caso di esito negativo di precedente asta pubblica, è possibile rifare l'asta con l'automatico abbattimento del precedente prezzo base nella misura massima del 10%.

6. Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, occorre presentare una dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio per ciascuno dei soggetti partecipanti, con l'indicazione di uno solo tra di essi al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta. L'offerta economica sarà, invece, unica e sottoscritta da tutti i soggetti, i quali saranno solidalmente obbligati verso il Comune. La vendita avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti i soggetti aggiudicatari.

7. Qualora l'asta riguardi più beni immobili, potrà prevedersene la vendita in un solo lotto o in più lotti. Nel caso lo stesso soggetto presenti offerta di acquisto per più lotti, dovranno essere prestate distinte cauzioni e distinti plichi, ognuno dei quali conterrà l'offerta per un solo lotto, mentre sarà sufficiente un solo esemplare di dichiarazione/istanza di partecipazione.

8. L'asta pubblica si svolge col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta indicato nel bando.

Le offerte dovranno essere formulate in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ex art. 72, comma 2, del R.D. 827/24 e s.m.i.

Non sono ammesse offerte parziali o condizionate, offerte alternative.

Non è ammessa alcuna forma di intermediazione immobiliare (se l'offerente e/o l'acquirente venisse coadiuvato da consulenti o agenti immobiliari, nessun onere potrà gravare sull'Amministrazione Aggiudicatrice).

L'offerta formulata è considerata proposta irrevocabile d'acquisto per la durata di 180 giorni dalla data di apertura delle offerte economiche.

Le offerte per essere valide devono essere di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 76, 2° comma del R.D. 827/1924 e s.m.i.

Nel bando può essere indicata la misura fissa del possibile rialzo sul prezzo base, fermo restando che è sempre consentita l'offerta al prezzo base.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 1471 del c.c. e dell'art. 77 comma 2 del D. Lgs. 267/2000, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più alta, al primo e definitivo incanto, in base all'art. 65 n. 9 prima parte del R.D. 827/1924 e s.m.i., ed anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

Nell'eventualità venissero presentate due o più migliori offerte di eguale importo, si procederà a richiedere in seduta pubblica ai relativi Offerenti, ove essi siano presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte eguali, ovvero nessuno di coloro che abbiano fatto offerte eguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. Si precisa che, anche nell'ipotesi in cui sia presente solo uno degli Offerenti alla pari, lo stesso sarà ammesso a presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo. L'Offerente alla pari non presente in sede d'asta, né personalmente né tramite procuratore speciale, non potrà vantare alcun diritto. Pertanto è onere di ciascun Offerente che voglia partecipare all'eventuale fase della presentazione di offerte migliorative, essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Qualsiasi soggetto delegato a partecipare alla seduta di apertura dei plichi, potrà presentare eventuali offerte migliorative soltanto se in possesso di apposita procura speciale rilasciata dall'Offerente. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto a quella segreta.

9. E' possibile procedere all'aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, previa specifica motivazione indicata nella determinazione a contrattare.

10. Per partecipare all'asta deve essere costituito un deposito cauzionale infruttifero presso la tesoreria comunale il cui importo viene stabilito nel bando di gara (di regola pari al 10% del prezzo base d'asta). In alternativa, è possibile produrre una fidejussione bancaria o assicurativa, che deve prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa e validità fino ad espressa liberatoria del Comune, oppure assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Voghera.

11. Le offerte di acquisto devono pervenire, in busta chiusa e sigillata in modo idoneo, all'Ufficio Protocollo del Comune di Voghera entro il termine previsto nel bando e, per l'osservanza di tale termine, fa fede esclusivamente la data di arrivo che viene apposta dallo sportello del Protocollo sul plico contenente l'offerta, indipendentemente dalla sua consegna a mano o tramite servizio postale. In caso di asta telematica le modalità di consegna saranno stabilite nello specifico bando.

Il suddetto termine di norma non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo pretorio telematico dell'Ente. In caso di motivata urgenza (da indicare nella determina a contrattare) il termine può essere ridotto a 15 giorni.

12. Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda di partecipazione possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio prevista dall'art. 83 comma 9 del D.Lgs. 50/2016. L'istituto del soccorso istruttorio non si applica alle carenze afferenti l'offerta economica e l'eventuale offerta tecnica.

13. In caso di procedura andata deserta per mancanza di offerte ne viene dato atto con determinazione del Dirigente del Settore urbanistica o della P.O. Responsabile del Servizio Patrimonio.

14. La procedura di gara sarà svolta nel seguente modo:

a) in caso di aggiudicazione in base alla migliore offerta economica, l'esame della documentazione amministrativa e delle offerte economiche sarà effettuata dal responsabile unico del procedimento.

b) in caso di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, è nominata ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016 dal Dirigente del Settore Urbanistica una Commissione giudicatrice composta da 3 o 5 membri; la nomina della Commissione deve avvenire dopo la scadenza del termine per la ricezione delle offerte; l'atto di nomina della Commissione viene pubblicato, unitamente ai curricula dei componenti in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente - sezione Bandi di gara e contratti - atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura". I componenti della Commissione devono sottoscrivere apposita dichiarazione recante l'insussistenza di cause di incompatibilità ai sensi dell'art. 77 D.Lgs. 50/2016 e l'assenza di conflitti di interesse ex art. 42 del D.Lgs. 50/2016.

15. In caso di aggiudicazione alla migliore offerta economica nel giorno ed orario indicati nel bando d'asta, in seduta pubblica, il responsabile unico del procedimento procede all'apertura dei plachi regolarmente pervenuti e verifica la correttezza formale della documentazione presentata. Apre poi le buste contenenti le offerte economiche, dispone l'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto migliore.

16. In caso di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, al responsabile unico del procedimento compete l'esame della documentazione amministrativa. Apposita Commissione giudicatrice, nominata in base all'art. 77 del D.lgs. 50/2016, apre in seduta pubblica le buste contenenti le offerte tecniche, per verificarne il contenuto, e poi in seduta riservata esamina le offerte tecniche e assegna i relativi punteggi, fissati nel bando di gara.

La Commissione in seduta pubblica procede all'apertura delle offerte economiche, quindi assegna i punteggi alle offerte; il Presidente della Commissione pronuncia l'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta che ha conseguito il punteggio maggiore, determinando anche la graduatoria tra le offerte valide.

17. Nel caso di cui al comma 16 il verbale nel quale è documentato lo svolgimento dell'asta pubblica viene sottoscritto a tutti i membri della Commissione giudicatrice.

18. Qualora nel bando d'asta sia evidenziata l'esistenza di un diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile comunale, al titolare di tale diritto dovrà essere data comunicazione del prezzo di vendita ed in particolare:

- in caso di aggiudicazione viene comunicato il prezzo dell'aggiudicazione;
- in caso di asta deserta, viene comunicato il prezzo posto a base d'asta.

Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento, si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro un termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

Tutte le successive fasi dell'asta restano sospese fino alla conclusione dell'iter di prelazione.

Oltre ai casi in cui sul bene in vendita insistano diritti di prelazione legale (es.: prelazione agraria ex L. 590/1965, beni culturali ex D.Lgs 42/2004, immobili ad uso non abitativo ex art. 27 e segg. L. 392/1978), il Comune di Voghera può motivatamente riconoscere il diritto di prelazione volontaria nei seguenti casi:

- per immobili ad uso commerciale/produttivo, al conduttore dell'immobile da alienare, a condizione che questo sia in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle eventuali altre spese di conduzione dovute;
- per terreni con destinazione d'uso commerciale/produttivo costituenti fisicamente un comparto unitario senza soluzione di continuità, indipendentemente che siano essi individuati a catasto da un singolo mappale o da più numeri, al fine di incrementare la potenzialità di attività già in essere su fondi confinanti, si può applicare il diritto di prelazione volontaria ai titolari delle

attività svolte sui medesimi fondi, a condizione che dette attività siano in esercizio al momento dell'avvio della procedura di alienazione.

19. Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica/ P.O. Responsabile del Servizio Patrimonio viene disposta l'aggiudicazione.

20. Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, è disposta l'esclusione dalla gara con la conseguente ridefinizione della graduatoria, e l'incameramento a titolo di penale della cauzione.

21. Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Comune ha la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria degli offerenti, oppure di indire una nuova asta pubblica.

22. Nella determinazione dirigenziale di aggiudicazione sono specificate le eventuali particolari obbligazioni poste a carico dell'acquirente ed il termine entro cui si deve procedere alla stipula contrattuale. Tale termine di regola non è superiore 60 giorni, ma può essere prorogato per motivate esigenze.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita. L'Ente proprietario pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto.

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato contestualmente all'integrale corresponsione del prezzo di acquisto, detratto l'importo già versato a titolo di caparra, **entro e non oltre 60 giorni** dall'aggiudicazione. Le spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario entro il termine di 60 giorni dall'avvenuta aggiudicazione il Comune potrà unilateralmente dichiarare, senza bisogno di messa in mora, la decadenza dall'aggiudicazione e sarà trattenuta la caparra. Il Comune si riserva la facoltà di interpellare il secondo miglior offerente.

23. I depositi cauzionali vengono restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dalla determinazione di aggiudicazione.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario viene:

- a) trattenuto in conto prezzo;
- b) se il deposito è stato costituito mediante fidejussione, questa viene svincolata dopo la stipula del contratto;
- c) incamerato a titolo di penale (mediante l'escusione dell'eventuale fidejussione) nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento.

24. Nel caso in cui l'asta abbia esito negativo, il Comune può scegliere di fare una seconda procedura di asta pubblica ribassando il precedente prezzo base (nei limiti di cui al precedente comma 5), oppure può ricorrere alle procedure di vendita di cui ai successivi articoli.

25. A causa di sopralluoghi motivi di interesse pubblico, il Comune si riserva la facoltà di:

- prorogare il termine per la presentazione delle offerte,
- disporre la sospensione o la revoca dell'asta,
- non procedere alla stipula contrattuale,

senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta, ma ferma restando la restituzione dei depositi cauzionali.

26. Degli esiti dell'asta viene data pubblicità sul suo sito internet comunale, in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente - sezione Bandi di gara e contratti - atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura" mediante pubblicazione della determinazione di aggiudicazione, ovvero mediante pubblicazione della determinazione con cui si prende atto che la procedura è andata deserta.

Art. 6 - Alienazione mediante procedura negoziata

1. Si può procedere alla alienazione di immobili comunali mediante procedura negoziata soltanto quando la commerciabilità del bene è limitata ad un numero ristretto di potenziali acquirenti a causa della particolare ubicazione del bene e/o della sua conformazione o della presenza di vincoli edilizi-urbanistici (es. trattasi di lotto privo di autonomo utilizzo edificatorio, quindi la sua concreta edificabilità può avvenire solo sui lotti confinanti);
2. Alla procedura di vendita con procedura negoziata si applicano le regole riguardanti l'asta pubblica, in quanto compatibili con gli opportuni adattamenti.
3. Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dall'inoltro della lettera invito mediante Pec o lettera raccomandata. Si osservano le modalità di invio delle offerte previste dall'art. 5 comma 11.
4. Si procede all'aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più alta rispetto alla base d'asta.

Nell'eventualità venissero presentate due o più migliori offerte di eguale importo, si applica l'art. 5 comma 8.

Art. 7 - Alienazione mediante affidamento diretto

1. Si può procedere alla alienazione di immobili comunali mediante affidamento diretto soltanto al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
 - a) quando la commerciabilità del bene è limitata ad un solo soggetto a causa della particolare ubicazione del bene e/o della sua conformazione (es. si tratta di lotto intercluso e raggiungibile solo dalla confinante proprietà altrui) o della presenza di vincoli edilizi-urbanistici (es. si tratta di un lotto privo di autonomo utilizzo edificatorio e la cui concreta edificabilità può avvenire solo sull'unico lotto confinante);
 - b) quando si è già svolta procedura di asta pubblica con esito negativo per mancanza di offerte (cosiddetta "asta deserta"). In tal caso il prezzo di vendita non può essere inferiore a quello posto a base della precedente asta pubblica. Si applica, inoltre, quanto previsto nel successivo comma 2;
 - c) in caso di alienazione in favore di altro Ente pubblico per realizzare e/o gestire opere di pubblica utilità per il quale sussista un interesse pubblico comune o condiviso tra i due Enti, fermo restando che l'uso pubblico deve risultare anche dai vigenti strumenti urbanistici; in tal caso il vincolo di uso pubblico deve avere una durata (es. 20 anni), salvo i casi di cessioni nell'ambito di procedimento espropriativo.
2. La richiesta di offerta può essere inviata con Pec o lettera raccomandata, in essa va indicato il termine (almeno 15 giorni) entro il quale deve essere inviata l'offerta. Per l'inoltro dell'offerta valgono le modalità indicate dall'art. 5 comma 11.

Art. 8 – Pagamento del corrispettivo ed effetti della stipula contrattuale

1. Il corrispettivo dell'alienazione immobiliare deve essere pagato in un'unica soluzione, entro e non oltre la data di stipula contrattuale.
2. Al momento della stipula contrattuale:
 - si producono gli effetti attivi e passivi del contratto;
 - viene effettuata l'immissione dell'acquirente nel possesso del bene alienato (ad es. con la consegna delle chiavi);
 - vengono consegnate all'acquirente le certificazioni/documentazione obbligatorie del caso (es. certificazione energetica del fabbricato);
3. In relazione alla particolarità del caso, il Comune potrà consentire all'acquirente di scegliere il pagamento rateizzato, secondo una delle seguenti opzioni:
 - a) in sede di stipula contrattuale viene pagata solo la prima rata di corrispettivo e deve essere consegnata al Comune apposita garanzia fidejussoria (bancaria o assicurativa) per la restante parte del corrispettivo. In tal caso l'importo delle rate successive viene maggiorato degli interessi legali vigenti;

b) la stipula contrattuale (e, di regola, anche la consegna del bene) viene differita al momento dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, quindi dopo il pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

4. Qualora, per particolari e motivate esigenze dell'acquirente (ad es. per l'urgenza di iniziare lavori di ristrutturazione dell'immobile acquistato), il Comune effettui la consegna anticipata del bene (rispetto alla stipula contrattuale, non ancora avvenuta), il Comune deve parimenti richiedere il pagamento anticipato dell'intero corrispettivo o ricevere le necessarie garanzie.

CAPO II – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Art. 9 - Acquisto immobiliare

1. Il Comune può acquistare immobili solo se liberi da vincoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) e senza l'accollo di eventuali mutui pendenti.

2. Nel caso di acquisto di cosa futura (es. fabbricato da costruire/in corso di costruzione) deve essere preventivamente valutata ed accertata l'impossibilità di ricorrere alle ordinarie procedure di realizzazione delle opere pubbliche, onde evitare possibili elusioni della normativa in materia di appalti pubblici. In particolare deve essere svolto il percorso procedimentale delineato dalla normativa e dalla giurisprudenza in materia (Consiglio di Stato, Adunanza generale parere 38/1999, 2/2000, Parere n. 46 del 25/02/2010).

3. Per ogni operazione di acquisto di immobili a titolo oneroso, e con l'esclusione delle procedure espropriative, è necessario che il Dirigente del Settore competente che ha richiesto l'acquisto immobiliare attesti la sussistenza dei requisiti previsti dalla norma, ovvero la “indispensabilità ed indifferibilità dell'acquisto”.

Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.

4. Nelle procedure di acquisto immobiliare trovano applicazione i precedenti articoli relativi alle alienazioni immobiliari, con gli opportuni adattamenti del caso. In particolare:

a) l'acquisto deve essere previsto negli atti di programmazione economica (Bilancio/D.U.P.) approvati dal Consiglio comunale;

b) l'acquisto è sempre condizionato dal rispetto dei vigenti vincoli derivanti dalle Leggi di bilancio;

c) in caso di procedura di asta pubblica:

- il prezzo a base d'asta corrisponde alla cifra massima spendibile dal Comune, fermo restando i vincoli di cui alla precedente lettera b), al netto di eventuali imposte;

- il prezzo di vendita offerto non potrà essere superiore al prezzo posto a base d'asta.

5. All'acquisto di beni immobili si procede mediante procedure ad evidenza pubblica; il ricorso alla trattativa privata è eccezionalmente consentito:

a) quando la procedura ad evidenza pubblica non abbia sortito alcun effetto e alle stesse condizioni economiche e contrattuali previste nella procedura andata deserta;

b) quando la localizzazione del bene da acquisire discenda dalla specificità del fine perseguito dall'Ente tale da escluderne una diversa allocazione rispetto ad un predeterminato ambito territoriale ed in assenza di alternative ossia nell'ipotesi di mancanza di altri beni immobili idonei a soddisfare le specifiche esigenze dell'Ente nell'ambito territoriale individuato; tali circostanze devono essere attestate, previa adeguata istruttoria, dal Dirigente del Settore comunale che ha richiesto l'acquisto immobiliare; tale fattispecie è da considerarsi residuale rispetto a quanto previsto al comma 7 lett. c);

c) in caso di acquisizione da altro Ente pubblico per realizzare e/o gestire opere di pubblica utilità per il quale sussista un interesse pubblico comune o condiviso tra i due Enti;

d) quando ricorrono circostanze d'urgenza oggettive ed imprevedibili.

6. Di regola il prezzo di acquisto viene pagato al momento di stipula contrattuale.

7. Fermo restando l'assoggettamento degli acquisti immobiliari a titolo oneroso ai vincoli di cui ai precedenti commi 1 e 3, le presenti norme procedurali non si applicano nei seguenti casi:
- a) acquisto attraverso la partecipazione del Comune ad una altrui asta pubblica;
 - b) espropri per pubblica utilità;
 - c) acquisti di immobili necessari per realizzare opere pubbliche e finanziati nei quadri economici di progetto;
 - d) acquisto di immobili nell'esercizio del diritto di prelazione spettante al Comune;
 - e) acquisizioni immobiliari a titolo gratuito, quali ad es.:
 - donazioni, successioni testamentarie, ecc.,
 - accorpamenti al demanio stradale, federalismo demaniale, opere di urbanizzazione, trasferimenti da parte di ALER di immobili ERP, ecc....

Art. 10 – Acquisizioni immobiliari a titolo gratuito

- 1. L'acquisizione immobiliare a titolo gratuito è comunque subordinata all'esistenza di un interesse pubblico per l'Amministrazione comunale.
- 2. Nel caso di acquisizioni immobiliari a titolo gratuito (quali ad es. accettazioni di donazioni, legati, successioni testamentarie, accorpamenti al demanio stradale, acquisizioni dal Federalismo demaniale, ecc...), si applicano i principi dell'art. 9, commi 1 e 4.
- 3. Nel caso in cui, a fronte di un'acquisizione immobiliare a titolo gratuito di natura temporanea, quale ad es. un diritto d'uso, senza pagamento di alcun corrispettivo, ma che comporti la necessità per l'Amministrazione comunale di procedere all'adeguamento funzionale e/o normativo per consentirne l'utilizzo per i propri fini istituzionali e che alla scadenza del diritto tornerà al proprietario si procede nel rispetto dei principi generali di cui all'art. 1 comma 2 mediante una procedura comparativa preceduta da avviso pubblico, salvo ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 comma 5.

CAPO III – PERMUTE IMMOBILIARI

Art. 11 - Permute immobiliari

- 1. L'Amministrazione comunale può, nel rispetto della normativa vigente e per il perseguimento esclusivo dell'interesse pubblico, procedere a permute immobiliari nel rispetto dei principi di trasparenza e concorsualità, anche con altre pubbliche amministrazioni.
- 2. In particolare, il ricorso alla permuta è consentito esclusivamente qualora l'Amministrazione abbia un interesse pubblico ad acquisire un immobile aventi determinate caratteristiche e sia in possesso di un immobile da dismettere privo di detti requisiti.
- 3. In caso di acquisizioni di immobili mediante affidamento diretto di cui all'art. 9 comma 5, qualora il soggetto venditore richieda il pagamento mediante permuta con immobile di proprietà comunale, tale procedimento è consentito esclusivamente qualora ricorrano tutti i seguenti presupposti:
 - a) inserimento dell'immobile comunale nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
 - b) stima da parte del Servizio Espropri, o di Agenzia Entrate, o, previa adeguata motivazione, di professionista esterno;
 - c) l'immobile comunale sia già stato oggetto di procedura di vendita con asta pubblica andata deserta ed il valore di permuta non sia inferiore all'ultima base asta.
- 4. In caso di permuta immobiliare, la stima dei beni riguarda sia il valore dell'immobile comunale da alienare che quello da acquistare e, di regola, viene redatta dal Servizio Espropri. In particolare, qualora il prezzo dell'immobile da acquistare in permuta sia superiore a quello del bene da alienare in permuta (e si configuri, pertanto, una permuta con pagamento di conguaglio), trovano applicazione i vincoli di spesa previsti dalle vigenti Leggi di bilancio.

5. Il Servizio Patrimonio espleta una procedura aperta secondo quanto disposto dall'art. 9, indicando il valore di stima dell'immobile comunale oggetto di permuta e le caratteristiche che dovrà avere l'immobile ricercato. Il bando deve espressamente indicare se si accettano esclusivamente offerte in "permuta pura", cioè a parità di valore degli immobili o anche permute con conguaglio attivo o passivo per l'Amministrazione.

6. Nell'ambito dei contratti di permuta, le spese contrattuali seguono di norma il principio del riparto in egual misura tra le parti contraenti.

7. Sono escluse dall'ambito del presente Regolamento le operazioni immobiliari aventi sostanzialmente natura di "assestamento urbanistico", in quanto disposte dal competente Servizio comunale nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi.

CAPO IV – NORME COMUNI

Art. 12 - Requisiti soggettivi dei contraenti e controlli

1. Costituisce motivo di esclusione di un soggetto dalla partecipazione a una procedura di compravendita immobiliare la sussistenza di una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 commi 1 e 2 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.e i.

2. La sussistenza dell'assenza delle cause di esclusione di cui al comma 1 va dichiarata dal partecipante al momento della partecipazione alla procedura di affidamento, ovvero, al momento della presentazione dell'offerta in caso di affidamenti diretti.

3. Per le alienazioni immobiliari si procederà alla verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 dichiarati dall'affidatario.

4. Nei casi di urgenza dovuti a ipotesi di eventi oggettivamente imprevedibili, per ovviare a situazioni di pericolo per persone, animali o cose, ovvero per l'igiene e la salute pubblica, ovvero per il patrimonio storico, artistico, culturale, ovvero nei casi in cui la mancata consegna dell'immobile determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare, ivi compresa la perdita di finanziamenti comunitari, è consentita la consegna in via d'urgenza nelle more dei controlli di cui al comma 3.

5. In ogni caso la stipula del contratto e/o il rilascio della concessione deve avvenire dopo l'espletamento dei controlli di cui al comma 3.

Art. 13 - Modalità di stipula del contratto

I contratti previsti dal presente regolamento possono essere rogati dal Segretario generale del Comune di Voghera ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del D.lgs. 267/2000 o da un notaio scelto dall'acquirente.

In ogni caso le spese contrattuali ed erariali sono a carico dell'acquirente.

TITOLO II – ALIENAZIONE DI BENI MOBILI

Art. 14 - Alienazione di beni mobili

1. L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:

- tutti i beni mobili di proprietà comunale come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature anche di natura informatica diventati inservibili o non più idonei alla funzione cui erano destinati;

- altri beni mobili anche obsoleti non più funzionali all'Ente.

Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.

2. L'alienazione di beni mobili e di beni mobili registrati dichiarati fuori uso avviene con atto formale da parte del Responsabile competente che, previa la stesura di un apposito elenco, ne determina il valore, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

3. Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica cui si applicano le disposizioni dell'art. 5.

Quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 5.000,00, o nel caso in cui l'acquirente sia un ente senza finalità di lucro a carattere nazionale, si procede alla vendita mediante affidamento diretto.

Nel caso di procedura ad evidenza pubblica va predisposto apposito avviso da pubblicare all'albo pretorio per 30 giorni e da inserire sul sito del Comune in "Amministrazione trasparente - bandi di gara a contratti - atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura". Sono fatte salve ulteriori modalità di divulgazione ai sensi dell'art. 5 comma 3 da definirsi nella Determinazione del Dirigente del Settore competente/P.O. Responsabile del Servizio competente. L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente che ha offerto il prezzo più alto rispetto a quello posto a base d'asta.

Nel caso sia prevista la permuta, anche parziale, il concorrente dovrà indicare nell'offerta sia il prezzo in rialzo offerto per i beni in cessione, sia il miglior prezzo offerto per i beni che si intende acquisire in permuta, che devono essere indicati nell'avviso di gara con relativo importo a base d'asta.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

4. Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è possibile prevedere l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

5. E' possibile assegnare a titolo gratuito i beni mobili, rientranti nell'elenco di cui sopra, privi di valore di mercato, a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni anche culturali o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta.

6. I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta da parte dei soggetti predetti, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

A seguito dell'alienazione/smaltimento dei beni sarà cura del Servizio Economato - Provveditorato procedere alla cancellazione degli stessi dall'inventario.

TITOLO III – NORME FINALI

Art. 15 - Norme finali

Il presente regolamento abroga e sostituisce il precedente "Regolamento per l'alienazione di beni immobili comunali" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 16.02.200 e successivamente modificato e integrato con deliberazione del Consiglio comunale n. 78 del 28.10.2003.