



PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI MALCESINE

**REGOLAMENTO CHE DISCIPLINA
L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI
COMUNALI**

Approvato con deliberazione consiliare n. 67 del 05 Agosto 1997
Modificato con deliberazione consiliare n. 2 del 24.02.2005

Articolo 1 **Oggetto del regolamento**

Nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello Statuto Comunale, il presente regolamento è espressamente previsto dall'art. 826 del Codice Civile e con riferimento all'art.1 comma 26 della legge finanziaria ne.311/2004 che disciplina le modalità di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale.

Articolo 2 **Definizione**

L'alienazione è il contratto con il quale il Comune venditore provvede al trasferimento della proprietà di una cosa o di altro diritto al compratore verso il corrispettivo di un prezzo.

Art. 3 **Modalità per l'individuazione del compratore**

L'individuazione del compratore dei beni immobili di proprietà del Comune dovrà avvenire, di regola, a seguito di asta pubblica secondo le modalità di cui all'art. 73 – comma primo – lettera a) o c) del R.D. 23.05.1924 n. 827.

L'aggiudicazione sarà fatta in favore del concorrente che avrà offerto il maggior prezzo dedotto dalla comparazione di tutte le offerte ammesse alla gara.

Quale importo a base d'asta verrà posto il valore determinato con la perizia di stima redatta dal responsabile del servizio competente.

Qualora si abbiano fondate prove per ritenere che ove si sperimentassero l'asta pubblica o la licitazione privata, le stesse andassero deserte, si può procedere ai sensi dell'art.41 del Regio Decreto nr. 827/1924, alla stipulazione di contratti a trattativa privata, visto anche il disposto del seguente art.5, anche alle seguenti condizioni:

- immobili di modeste dimensioni od entità non classificabili tra i beni di pubblica utilità;
- che il terreno pertinenziale all'edificio in proprietà a chi ne richiede l'acquisto, sia di modeste dimensioni la cui alienazione non ne consenta speculazioni.

Art. 4 **Deroghe**

Solamente nel caso di assegnazione in proprietà di determinate categorie di beni (aree PEEP – alloggi E.R.P. – posti auto – immobili vincolati a favore degli Usi Civici Frazionali), il Comune potrà procedere all'alienazione riservando tale possibilità ad una determinata categoria di soggetti in possesso di particolari requisiti.

Gli assegnatari verranno individuati mediante formulazione di apposita graduatoria.

La graduatoria finale dovrà essere esposta all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni consecutivi.

Art. 5 **Trattativa Privata**

Il Comune potrà procedere all'alienazione di beni a trattativa privata ai sensi dell'art.3 del presente

regolamento, per importi a base d'asta inferiori ad euro 25.000,00.

Si precisa che ove non sussistano prevalenti interessi di pubblica utilità e con l'esclusione di fabbricati per i quali è prevista esclusivamente l'alienazione tramite asta, il Comune potrà procedere alla vendita dei beni immobili attraverso la trattativa privata, in presenza di un'unica richiesta per importi inferiori ad Euro 25.000 , purchè i beni immobili rientrano nelle seguenti caratteristiche:

- Terreni di modeste dimensioni posti a confine od in adiacenza alla proprietà del richiedente;
- Rettifiche di confine.

Le limitazioni per gli immobili aventi un valore superiore ad euro 25.000, potrà essere superata solamente nei seguenti casi:

- Terreni per i quali il richiedente possa far valere diritti per lavori di bonifica o miglioria;
- Terreni già in titolo di godimento da parte del richiedente anche in assenza di atti autorizzativi, da almeno 10 anni.

In ogni caso, il valore stimato dei beni posti in vendita dovrà essere adeguato ai valori di mercato, naturalmente maggiorato dalla destinazione urbanistica, edificatoria, commerciale o di altra natura che ne consentano un utilizzo remunerativo contestuale o futuro e, da attività economiche in atto o successivamente attribuite.

Art. 6 **Pubblicità dei bandi ed avvisi di gara**

Qualora il Comune stabilisca di procedere all'alienazione di un bene immobile, diverso da quello indicato nell'art.5 del presente regolamento, dovrà darne avvertimento alla cittadinanza mediante comunicazione di apposito avviso o, nel caso di indicazione di asta pubblica, mediante apposito bando contenente tempi, luoghi modalità di espletamento della gara e di presentazione dell'offerta.

Nell'avviso o nel bando sopra citati il Comune dovrà precisare altresì se sugli immobili posti in vendita esistono diritti di prelazione a favore di soggetti pubblici o privati.

La pubblicazione di detto avviso o bando dovrà avvenire presso l'Albo Pretorio Comunale per almeno 15 gg. consecutivi, sul sito Internet del Comune e sarà resa nota mediante manifesti da affiggere negli appositi spazi all'uopo predisposti.

Quando il valore degli immobili o il prezzo di base d'asta raggiunga un importo di euro 100.000,00 , l'avviso pubblico o il bando di gara dovrà essere inserito, anche per estratto, nel BUR Veneto almeno 16 gg. prima del giorno fissato per la presentazione della richiesta di acquisto o dell'offerta e su un quotidiano avente tiratura provinciale.

Nel caso di espletamento di asta pubblica dovrà essere altresì pubblicato, entro e non oltre, cinque giorni dall'aggiudicazione, l'elenco dei nominativi dei partecipanti, le offerte formulate da ciascuno di essi e il nominativo dell'aggiudicatario.

Articolo 7 **Termini per le procedure di aggiudicazione**

1. Nei casi in cui la legge non preveda termini diversi, non possono essere stabiliti termini inferiori:
 - a) a quindici giorni a decorrere dalla data di pubblicazione del bando o dell'avviso di gara all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune, per la ricezione della domande di partecipazione o delle offerte;
 - b) a quindici giorni a decorrere dalla data di invito, per la presentazione delle offerte.

2. Nei casi di urgenza, i termini di cui al comma 1 possono essere ridotti ad otto giorni.

Articolo 8 **Pubblico incanto (o procedura aperta)**

1. Per pubblico incanto si intende la procedura aperta in cui ogni soggetto interessato può presentare offerta.
2. Le modalità di esecuzione del pubblico incanto e lo svolgimento delle relative procedure, sono disciplinate dalle vigenti disposizioni in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato, fatti salvi gli adattamenti previsti dalle norme del presente regolamento per particolari tipi di contratti, e salvo quanto stabilito in materia di commissioni di gara.

Articolo 9 **Licitazione privata (o procedura ristretta)**

Per licitazione privata si intende la procedura ristretta cui partecipano soltanto i soggetti invitati.

Per i metodi con cui tenere la licitazione privata (o procedura ristretta) e per lo svolgimento delle procedure, si applicano le disposizioni vigenti in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato, fatti salvi gli adattamenti previsti dalle norme del presente regolamento per particolari tipi di contratti.

Nel caso di difformità fra le previsioni dell'avviso di gara e quelle della lettera di invito, prevalgono le previsioni della lettera di invito.

Articolo 10 **Commissione di gara per pubblici incanti (o procedure aperte)** **e per licitazioni private (o procedure ristrette)**

1. All'espletamento delle procedure del pubblico incanto (o procedura aperta) e della licitazione privata (o procedura ristretta) provvede, quando non si debba procedere ai sensi del successivo articolo 10, una commissione di gara composta dal responsabile del servizio individuato all'inizio di ciascun anno con ordinanza sindacale e da due dipendenti designati dallo stesso, di cui uno con funzioni anche di segretario verbalizzante.

Articolo 11 **Adempimenti della commissione per** **l'espletamento delle procedure di gara**

La commissione ha la responsabilità della procedura della gara che deve essere esperita nel giorno, luogo ed ora indicati nel bando di gara o nella lettera di invito.

1. La commissione, dopo aver accertato l'avvenuto adempimento delle formalità preliminari, procede all'apertura dei plichi contenenti le offerte, all'individuazione dei risultati dell'esperimento della gara e, successivamente, alla formalizzazione dell'aggiudicazione provvisoria.
2. Di tutte le operazioni compiute dalla commissione è dato atto in apposito processo verbale, che è

sottoscritto da tutti i componenti e dal segretario della commissione. Nel verbale di gara sono inserite, se richieste, le dichiarazioni o le contestazioni formulate dalle ditte partecipanti.

3. Il verbale di gara è trasmesso al responsabile del servizio interessato per i provvedimenti di cui all'articolo seguente.
4. Nei casi in cui il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la commissione valuta le offerte tecniche e procede all'assegnazione dei relativi punteggi secondo i criteri indicati nel bando in una o più sedute riservate. Successivamente, in seduta pubblica, dà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procede all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e determina l'offerta economicamente più vantaggiosa applicando i criteri indicati nel bando

Articolo 12
Aggiudicazione definitiva di pubblico incanto (o procedura aperta)
e di licitazione privata (o procedura ristretta)

1. L'aggiudicazione diventa definitiva con l'assunzione di apposita determinazione da parte del responsabile del servizio del settore interessato.
2. Con la determinazione di cui al comma 1 il responsabile procede, se necessario, all'assunzione del relativo impegno di spesa.

Rogito del contratto

Articolo 13
Ufficiale rogante

1. I contratti sono rogati, di norma, dal segretario generale, o da chi lo sostituisce legalmente.
2. I contratti possono essere stipulati per mano di notaio:
 - a) nei casi in cui la legge espressamente lo preveda;
 - b) quando sia motivatamente previsto dal provvedimento a contrattare;
 - c) su richiesta dell'altra parte contraente.
3. Il rogito avviene con l'osservanza della legge in materia di atti notarili, in quanto applicabile.
4. Il segretario generale deve custodire i contratti in fascicoli e tenerne il repertorio, da assoggettare a vidimazioni iniziale e periodiche come previsto dalla legge.
5. Il segretario generale rilascia le copie dei contratti alle parti che ne facciano richiesta.

Articolo 14
Decisione delle controversie

1. Ogni qual volta sia previsto che le controversie nascenti dal contratto debbano essere definite da un collegio di arbitri, questo, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente o dal presente regolamento relativamente a singoli tipi di contratto, opera secondo diritto e non quale amichevole

compositore.

Articolo 15 Beni vincolati

1. La vendita di beni immobili del demanio storico ed artistico, e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità di autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, previste dalla normativa vigente in materia, ovvero dal D.Lgs.42/2004.

Articolo 16 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita .

Articolo 17 Prezzo della compravendita

1. Il prezzo di alienazione dei beni immobili è determinato con perizia di stima redatta dal responsabile del servizio competente, o di un altro dipendente incaricato dal responsabile stesso o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di incarico, da un perito appositamente incaricato.

Articolo 18 Divieto speciale di comprare ai sensi dell'articolo 1471 del codice civile

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

Articolo 19 Permuta

1. Al contratto di permuta si applicano le norme del contratto di compravendita, in quanto compatibili. Le perizie di stima, per la determinazione del prezzo, devono essere effettuate su tutti i beni o diritti permutati.

Articolo 20 Donazione

1. Non è consentito effettuare donazioni di beni immobili.
2. La donazione di beni mobili di modico valore è eccezionalmente ammessa quando ricorrano speciali circostanze di ordine sociale, da motivare congruamente nel provvedimento di donazione.

Art. 21
Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento sono applicabili le disposizioni concernenti le alienazioni di immobili dettate dalla normativa vigente, dallo Statuto Comunale e dal vigente Regolamento Comunale dei Contratti.

Articolo 22
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore in conformità alle disposizioni previste dallo Statuto Comunale.