



Città di Omegna

Provincia del Verbano Cusio Ossola

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI OMEGNA

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 9.1.2013

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Con il presente regolamento, ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127, il Comune di Omegna disciplina le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e smei, e al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e smei, e alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Omegna, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

ART. 2 - BENI DA ALIENARE

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
 - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni del demanio comunale, così come definiti dagli artt. 824 e 822 del Codice Civile, per i quali sia intervenuto o sia possibile prevedere motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) gli alloggi di Edilizia Sociale, alienabili alle condizioni e con le regole stabilite dalla legge regionale 3/2010 e smei;
 - e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).Il motivato inserimento dei beni immobili di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo articolo 5 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
2. la vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
3. Per i beni di interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia di autorizzazione alla vendita.

ART. 3 - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni da porre in vendita sono individuati dal Consiglio Comunale nel Piano di Vendita di cui all'Art.5 del presente Regolamento fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Omegna tenendo conto dei vincoli di destinazione dei proventi esistenti e sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c) beni non ubicati nel territorio comunale di Omegna ;
 - d) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Omegna per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - f) ogni altro bene immobile che la Civica Amministrazione abbia interesse a dismettere.

ART. 4 - INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. 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 ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione e di pubblicità specifica da utilizzare.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche e di pubblicità sostenute o da sostenere dal Comune (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di contratto, spese di istruttoria), tali spese potranno essere contabilizzate a piè di lista ovvero forfettizzate nella misura pari al 2% del prezzo di vendita e comunque non potranno essere inferiori a €.258,23.

ART. 5 - PIANI DI VENDITA

1. Al fine di individuare i beni da alienare, il Consiglio Comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previste dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
2. Il Piano di Vendita può inoltre essere integrato o modificato in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la conoscenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.
2. La vendita dei beni immobili si realizza mediante:
 - a) asta pubblica ai sensi dell'art.73 lett.c) del Regolamento approvato con R.D. n.827/1924, e precisamente:
 - col metodo di estinzione di candela vergine;
 - per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta;
 - per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
 - per mezzo di pubblico banditore.
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - c) trattativa privata diretta.

ART. 7 - PUBBLICITÀ

1. E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante asta pubblica e trattativa privata. A tal fine in linea di principio il relativo bando, qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione:
 - in via generale mediante affissione all'Albo Pretorio, sul sito WEB istituzionale, invio ad altri enti pubblici, inserzione sul BUR, sui giornali a diffusione locale (per estratto), e, in ogni caso, anche mediante altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di vendita;
 - in maniera più mirata mediante l'invio del bando ad Associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale, associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali;
 - per gli immobili il cui valore di stima sia superiore a € 250.000, la pubblicazione avverrà (per estratto) anche su un quotidiano nazionale avente diffusione nella Regione Piemonte.

ART. 8 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale, a seconda del sistema di gara utilizzato, una "domanda di partecipazione all'esperimento d'asta" nel caso di asta pubblica con il metodo di estinzione di candela vergine o per mezzo di pubblico banditore, ovvero una "proposta irrevocabile di acquisto" nel caso di asta pubblica per mezzo di offerte segrete e di trattativa privata.
2. Il soggetto interessato a partecipare alla procedura di gara dovrà allegare, pena l'esclusione dalla stessa, tutta la documentazione richiesta in sede di bando o di lettera di invito, entro i termini ivi fissati. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile.
3. Alla documentazione dovrà inoltre essere allegato, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria/assicurativa a preventiva escussione, di importo pari

al 5% del valore posto a base d'asta, intestato al Comune di Omegna . La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione.

4. La documentazione e la prova dell'avvenuto deposito cauzionale, dovranno essere presentati in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.
5. Nel caso di aggiudicazione a mezzo di offerte segrete, il soggetto interessato all'acquisizione dovrà inoltre dichiarare nella proposta irrevocabile d'acquisto, pena l'esclusione dalla gara:
 - il prezzo in cifre ed in lettere, che s'intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, s'intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione;
 - le modalità di pagamento;
 - le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
6. La proposta irrevocabile d'acquisto, in carta resa legale, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà essere inserita nella busta contenente la documentazione, nonché il deposito cauzionale, così come indicato al comma 4.
7. Non si procederà all'apertura della busta contenente la proposta irrevocabile d'acquisto, in altre parole non si ammetterà il concorrente a partecipare all'asta pubblica, se la documentazione e la cauzione non saranno conformi a quanto previsto ai commi 2, 3 e 4
8. Non si terrà conto delle offerte e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponderà per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

ART. 9 - PREZZO DI VENDITA

1. Il prezzo di vendita degli immobili da porre a base del pubblico incanto o della trattativa privata, è determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, secondo i criteri elencati nell'art. 4 del presente regolamento o, per gli alloggi di Edilizia Sociale, secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 3/2010 e s.m.i.

ART. 10 - PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Qualora ragioni di convenienza e opportunità lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente, la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di dieci rate bimestrali ed entro venti mesi dalla data di stipulazione del contratto, previa idonee garanzie;
2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ART. 11- ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La procedura prevede le seguenti fasi:
 - predisposizione dell'avviso d'asta;
 - affissione in luoghi pubblici e sua pubblicazione;
 - espletamento della gara con le operazioni a essa connessa;
 - aggiudicazione;

ART. 12 - PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA - AFFISSIONE IN LUOGHI PUBBLICI E SUA PUBBLICAZIONE

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;

- b) il prezzo estimativo posto a base d'asta;
 - c) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
 - d) gli eventuali vincoli e servitù e ogni altro elemento utile ai fini delle procedure;
 - e) l'anno, il giorno, l'ora e il luogo dell'espletamento della gara;
 - f) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - g) l'avvertenza espressa che l'aggiudicazione sia definitiva.
2. Per la pubblicazione valgono le norme di cui al precedente art. 7.

ART.13- ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. L'aggiudicazione avverrà, entro i 45 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il Dirigente Responsabile della procedura di gara, ovvero altro Dirigente o Funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali. Un funzionario assiste all'espletamento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.
2. La gara è pubblica e l'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta, purché valida. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipulazione del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
3. Il Comune di Omegna comunicherà a mezzo lettera raccomandata A/R, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.
4. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato della somma determinata ai sensi dell'art. 4 comma 4 a titolo di contributo alle spese di istruttoria pratica, che sarà corrisposto per intero alla stipulazione del rogito notarile, i cui oneri saranno a carico dell'acquirente.
5. L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà non dipendenti dalla volontà delle parti non sia possibile giungere alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipulazione di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà oltre all'1%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

ART.14- ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. Non sono previsti esperimenti di miglioramento;

ART.15- ESCLUSIONE DALLA GARA

1. Ferme restando le ipotesi di esclusione previste dall'art. 8, sono parimenti esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

ART.16- GARA DESERTA

1. Qualora la gara di asta pubblica vada deserta, è facoltà dell'Amministrazione di procedere a ribandire la gara medesima, con un abbattimento del prezzo di stima dell'immobile posto a base d'asta fino ad un massimo del 10%.
2. Sia nel caso in cui l'asta è andata deserta, che nel caso in cui nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione, previa autorizzazione espressa con Deliberazione della Giunta Comunale, può vendere il bene a trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, previo confronto sia tra i richiedenti sia interessando altri soggetti e ad un prezzo di vendita comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto, ciò attraverso la rideterminazione del prezzo di vendita che tenga in maggior considerazione l'andamento del mercato immobiliare ammettendo una riduzione massima del 30% sul prezzo di prima determinazione stabilito a norma dell'articolo 4.

3. Vanno comunque assicurate condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

ART.17- TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. Si procede alla vendita con il sistema gara a trattativa privata, con pubblicazione di avviso pubblico e con specifico invito a chi ne abbia fatto richiesta, quando la commerciabilità del bene potrebbe, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, essere limitata ad una cerchia ristretta di interessati, ovvero nei casi previsti nell'articolo 16 comma 2.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si procede alle forme di pubblicità secondo le disposizioni di cui all'articolo 7.
3. Alla gara saranno applicate le norme previste per l'asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di gara.

ART. 18 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta, previa autorizzazione espressa con Deliberazione della Giunta Comunale, con un unico soggetto in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente indicati, fermo restando il limite di rideterminazione del prezzo di vendita stabilito nell'articolo 16 comma 2;
2. Tale sistema è consentito, in via esemplificativa, nei seguenti casi:
 - a) Se le caratteristiche del bene indichino l'interesse all'acquisizione da parte di un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - b) se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle province e degli altri enti pubblici in genere;
 - c) se trattasi di permuta.

ART.19- PROPOSTA IRREVOCABILE NELL'AMBITO DELLA TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. In caso di trattativa privata il promittente acquirente dovrà rivolgere al Comune di Omegna una proposta contrattuale di acquisto del bene immobile sulla base del prezzo di perizia e le condizioni alle quali l'acquisto dovrà essere concluso.
2. Il proponente si obbligherà a mantenere ferma la proposta contrattuale per un periodo di 90 giorni dalla data di ricevimento della stessa, attestata dal protocollo del Comune.

ART.20-CAPARRA CONFIRMATORIA NELL'AMBITO DELLA TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Nel termine di 10 giorni dalla data di ricevimento della accettazione della proposta contrattuale, il proponente verserà, a titolo di caparra confirmatoria, una somma di denaro pari al 10% del prezzo della compravendita.

ART.21- STIPULAZIONE DEL CONTRATTO NELL'AMBITO DELLA TRATTATIVA PRIVATA

1. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato, nel caso di ricorso alla trattativa privata diretta, con l'osservanza dei disposti di cui al comma 5 dell'art.13

ART. 22 -RICERCA ALTERNATIVA DELL'ACQUIRENTE

1. Il Comune potrà, nel caso di vendita del proprio patrimonio immobiliare, nel caso tutte le procedure elencate nei precedenti articoli non andassero a buon fine, affidare la ricerca dell'acquirente ad agenzie

immobiliari presenti ed operanti nel territorio cittadino, da scegliere mediante apposita gara sulla base dell'offerta più conveniente rispetto alla percentuale di provvigione da riconoscere.

ART.23- PERMUTA

1. Il Consiglio Comunale può disporre, in alternativa all'alienazione, la permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente;
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto;
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta è determinato dal Consiglio Comunale l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta;
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, il servizio Patrimonio, ne comunica all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne è data preventiva informazione alla controparte.

ART.24 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Quando il bene è 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.
2. Il diritto di prelazione sarà riconosciuto anche ai conduttori dei beni da alienare con le modalità di cui all'art.38 della Legge 392 del 27/10/1978.

ART.25 - BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, nonché dei beni immobili di interesse storico e artistico è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART.26 - RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

ART.27 - NORMA FINALE

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare, sostituiscono quelle del Regolamento dell'attività contrattuale qualora incompatibili.