



Comune di San Giorgio di Lomellina
Provincia di Pavia

**REGOLAMENTO DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 26/03/2019

Articolo 1 – Ambito di applicazione

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di San Giorgio di Lomellina, ad integrazione delle norme vigenti, secondo quanto stabilito dall'art.12 della Legge 15 maggio 1997 n.127.
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.

Articolo 2 – Beni alienabili

1. Possono essere alienati:
 - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause;
 - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione.
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle precedenti lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art.3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

Articolo 3 – Piano delle alienazioni

1. Per le alienazioni degli immobili di cui all'art.2, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni, nel quale sono indicati:
 - a) I beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) La descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) Il valore di massima dei singoli beni.
2. Il Piano delle alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 (Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali), costituisce allegato del Bilancio annuale di previsione.
3. Il Piano in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerente fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.

Articolo 4 – Identificazione e valutazione del bene

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa con riferimento al valore corrente di mercato.
2. La perizia di stima contiene:
 - a) Una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
 - dello stato di conservazione;
 - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
 - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
 - della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso;
 - dell'atto di provenienza, laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente;
 - di eventuali prelievi da parte di terzi;

- b) Il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione.
3. Nella medesima perizia si deve altresì indicare se l'immobile risulta libero ovvero detenuto o posseduto da terzi ed a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

Articolo 5 – Procedura di gara

1. L'acquirente del Patrimonio immobiliare viene individuato mediante esperimento di procedura aperta. Il sistema utilizzato è quello delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art.73, lettera c), del R.D. 23 maggio 1924 n.827.
2. La procedura viene indetta con Deliberazione della Giunta Comunale.
3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - b) la procedura di gara;
 - c) il prezzo posto a base di gara;
 - d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.4;
 - i) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - j) i termini e le modalità di pagamento;
4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - b) gli Amministratori comunali e i Consiglieri comunali, il coniuge ed i conviventi fino al 4° grado di parentela;
 - c) i dipendenti del Comune di San Giorgio di Lomellina che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
 - d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art.4 comma 2.
5. L'avviso di gara viene pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo pretorio, sul sito internet del Comune e, per estratto, su un quotidiano a diffusione locale.

Articolo 6 – Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara deve essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita la procedura aperta ed individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile viene alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito alla procedura aperta.

Articolo 7 – Commissione di gara

1. La Commissione di gara è composta dal Segretario Comunale, con funzioni di Presidente, dal Responsabile dell'Ufficio Finanziario, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico e da un dipendente amministrativo, in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di un componente, la Commissione viene nominata dal Presidente con propria determinazione, scegliendone i membri nell'ambito delle professionalità più prossime a quelle indicate nel precedente comma.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti. Le sedute della Commissione sono pubbliche.

Articolo 8 – Aste deserte

1. Quando la prima asta vada deserta, la Giunta Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 15%.
2. Se anche la seconda asta va deserta, la Giunta Comunale ha facoltà di indire una terza asta riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 30%.
3. Alla terza asta andata deserta la Giunta Comunale:
 - Nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
 - Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminarne il prezzo in ribasso con idonea motivazione, sulla base di una nuova perizia, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 9 – Offerte e aggiudicazione

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Deliberazione della Giunta Comunale.
3. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue all'aggiudicazione definitiva.
4. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'acquirente secondo le modalità e le scadenze stabilite dalla Giunta Comunale.
5. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
6. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Si procederà comunque ad estrazione a sorte se:
 - a) le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali;
 - b) non tutti i soggetti che hanno presentato offerte uguali sono presenti;
 - c) nessuno di essi voglia migliorare l'offerta.

7. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
8. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo i tempi e le modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
9. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
10. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
11. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifra ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Articolo 10 – Garanzie e cauzioni

1. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita. Il bene viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
2. La cauzione da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine in sede di bando di gara.
3. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.
4. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto.

Articolo 11 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della Deliberazione Consiliare di approvazione e verrà inserito nella raccolta dei Regolamenti del Comune di San Giorgio di Lomellina.