



COMUNE DI VALBRENTA
PROVINCIA DI VICENZA

**REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26 aprile 2022

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente Regolamento, redatto nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplina le procedure di alienazione dei beni immobili del Comune di Valbrenta utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

ART. 2 - BENI OGGETTO DI ALIENAZIONE

1. Le alienazioni e le permutate dei beni immobili, comprese le alienazioni di diritti reali sugli stessi, sono sempre preceduti 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, approvato dal Consiglio Comunale. Tale provvedimento costituisce atto fondamentale di programmazione ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. l) Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Il Consiglio può integrare il Piano in qualsiasi momento al fine di procedere all'alienazione di ulteriori beni immobili ovvero all'alienazione di diritti reali sugli stessi.
2. In riferimento ai beni da dismettere, il Consiglio Comunale determina:
 - a) la classificazione come patrimonio disponibile e la cessazione del regime demaniale di cui all'art. 824 del Codice Civile: ove previsto la cessazione del regime demaniale va pubblicata sul BUR.
 - b) La destinazione urbanistica. A tal fine la delibera del Consiglio Comunale di approvazione del piano costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16.2.2010 n. 11 per la quale va svolto il procedimento in materia come disciplinato dalla competente normativa regionale.
3. Il Consiglio Comunale, con propria delibera, quando concorrono speciali circostanze di convenienza, di utilità generale ovvero di pubblico interesse, può autorizzare 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. Nel caso il valore dei beni da permutare non sia uguale, la differenza dovrà essere conguagliata in denaro.
4. I beni immobili sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'avvio delle procedure di alienazione.

ART. 3 - 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 alienazioni di cui al precedente articolo, costituisce provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi 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 alloggi 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. 4 - STIMA DEI BENI

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è determinato dalla perizia di stima redatta dal competente ufficio tecnico comunale sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla destinazione, all'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. 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.
4. Il valore individuato ai sensi dei commi 1 e 2 costituirà il prezzo da assumere come base d'asta e nelle trattative di alienazione, e sarà comprensivo dei costi della perizia stessa. I costi delle spese tecniche relative ad adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti - volture - riallineamenti, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario.

ART. 5 - PROCEDURA 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, tenuto conto dell'effettiva potenzialità di mercato dei beni da alienare.
2. I contraenti sono individuati mediante:
 - a) **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) **Trattativa privata previa gara ufficiosa**, nei seguenti casi:
 - In seguito ad asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio dell'ente;
 - qualora si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;
 - qualora si tratti comunque di immobili per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato ed il suo valore di stima non sia superiore ad € 200.000,00;
 - 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 di enti pubblici e di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;
 - qualora l'asta pubblica con il medesimo prezzo a base d'asta o la trattativa privata previo gara ufficiosa siano andate deserte;
 - nei casi di permuta autorizzata

I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui ai successivi articoli.

ART. 6 - INDIZIONE DELLA GARA

1. La gara viene indetta dal responsabile del procedimento in conformità con il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato dal Consiglio. In particolare la determinazione individua il bene, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito contenente tutti gli elementi del bando. 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.
2. Il responsabile del procedimento acquisisce il certificato di destinazione urbanistica degli immobili prima di indire la gara.

ART. 7 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale ad esclusione di quelli per i quali nei precedenti articoli sono indicate procedure diverse. Di regola la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

2. All'asta pubblica deve essere garantita adeguata forma di pubblicità ricorrendo a seconda del grado di appetibilità e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità ulteriori rispetto al sito internet comunale quali edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali, affissioni negli Albi di altri Enti Pubblici.
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 è ricompreso il bene oggetto di vendita.

ART. 8 - ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. L'asta pubblica è 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 deve essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore a base d'asta.
3. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara e le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
4. 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 o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.
5. Possono essere presentate offerte per conto di terzi, solamente se ammesse dal bando di gara, secondo le modalità e le procedure specificatamente indicate, tenuto conto che qualora siano ammesse offerte per procura o per persona da nominare, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni da riportare nel bando di gara:
 - 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.
 - d) in ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
6. A fronte di due o più offerte valide di pari importo, l'ente potrà valutare 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 con sorteggio.
7. L'estrazione a sorte non si applica, tuttavia, nel caso di vendita di un terreno dato in affitto per uso agricolo, allorché 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. o mezzo equivalente 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 quindici dalla ricezione della comunicazione trasmessa dall'Amministrazione medesima. In tal caso l'aggiudicazione avverrà a favore dell'affittuario.
8. E' fatta salva la disciplina in ordine alla prelazione agraria.

9. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero secondo le modalità previste nel bando di gara.
10. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
11. 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. 9 - TRATTATIVA PRIVATA PREVIO GARA UFFICIOSA: MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Il metodo di gara è quello previsto dal precedente articolo. Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di trasmissione della lettera d'invito.

ART. 10 - GARA DESERTA: RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

1. Nell'eventualità che l'asta pubblica, la trattativa privata previo gara ufficiosa e la trattativa privata diretta 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 e sarà definito dal Responsabile del Procedimento.
3. Il prezzo a base d'asta di ogni successiva gara non potrà comunque essere inferiore del 20% del prezzo a base d'asta della precedente gara, ovvero del valore della perizia.

ART. 11 - 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 presentate in modo difforme dal bando, né 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. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la relativa delibera di approvazione ed è reso pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio "on-line", nonché nella sezione "Amministrazione trasparente", nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33.