Regolamento per le acquisizioni di beni immobili nonché di alienazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Crevoladossola

INDICE

ARTICOLO 1. Oggetto del regolamento
ARTICOLO 2. Le acquisizione di beni immobili
ARTICOLO 3. Procedura per l'acquisizione di beni immobili
ARTICOLO 4. Destinazione delle entrate
ARTICOLO 5. Caratteristiche dei beni da alienare
ARTICOLO 6. Programmazione
ARTICOLO 7. Stima dei beni
ARTICOLO 8. Perizia dettagliata dei beni
ARTICOLO 9. Individuazione del prezzo base di vendita e contenuto della perizia
ARTICOLO 10. Compiti ed attribuzioni
ARTICOLO 11. Elementi per l'identificazione del bene
ARTICOLO 12. Beni vincolati
ARTICOLO 13. Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
ARTICOLO 14. Procedure di vendita
ARTICOLO 15. Provvedimenti connessi
ARTICOLO 16. Trattativa privata plurima e/o diretta
ARTICOLO 17. Asta pubblica
ARTICOLO 18. Forme di pubblicità
ARTICOLO 19. Modalità di presentazione dell'offerta
ARTICOLO 20. Pagamento rateizzato
ARTICOLO 21. Predisposizione dell'avviso d'asta o lettera di invito
ARTICOLO 22. Elementi di valutazione
ARTICOLO 23. Commissione giudicatrice
ARTICOLO 24. Espletamento della gara
ARTICOLO 25. Esperimenti di miglioramento
ARTICOLO 26. Esclusione dalla gara
ARTICOLO 27. Gara deserta
ARTICOLO 28. Permuta

Approvato con delibera CC n. 30 del 27 Novembre 2014

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

ARTICOLO 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 definisce le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune di Crevoladossola, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908 n° 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454) nonché sulla contabilità generale degli enti locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Il presente regolamento definisce altresì la procedura per la acquisizione di beni immobili necessari per lo svolgimento delle funzioni del Comune
3. Si considerano beni patrimoniali disponibili:
   a) I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli art. 828, secondo comma e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del competente Ministero.
   b) I beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio o mediante inserimento nel Piano delle alienazioni.
   c) Gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dalle leggi regionali vigenti in materia.
   d) I beni appartenenti al patrimonio disponibile.
4. E' esclusa dall'applicazione del presente regolamento la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 già concesse in diritto di superficie, ai sensi della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

ARTICOLO 2. LE ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI

La normativa vigente alla data di approvazione del presente regolamento è qui di seguito riportata:
- il D. L. 6-7-2011 n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria) convertito nella legge 15 luglio 2011, n. 111 ed in particolare l'art. 12 all'oggetto Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici il quale stabilisce:
"A decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del Servizio Sanitario Nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Per gli enti previdenziali pubblici e privati restano ferme le disposizioni di cui al comma 15 dell'articolo 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122";

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

- la legge. 24-12-2012 n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato Legge di stabilità 2013) ed in particolare l'art. 1 comma 138 che così dispone:
"All'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, dopo il comma 1 sono inseriti i seguenti:

- «1-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2014 nel caso di operazioni di acquisto di immobili, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, l'emanazione del decreto previsto dal comma 1 è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese fatto salvo quanto previsto dal contratto di servizi stipulato ai sensi dell'articolo 59 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di attuazione del presente comma.
- 1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.
- 1-quater. Per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti. Sono esclusi gli enti previdenziali pubblici e privati, per i quali restano ferme le disposizioni di cui ai commi 4 e 15 dell'articolo 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Sono fatte salve, altresì, le operazioni di acquisto di immobili già autorizzate con il decreto previsto dal comma 1, in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto.
- 1-quinquies. Sono fatte salve dalle disposizioni recate dai commi 1-ter e 1-quater, ferme restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica, le operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica.
- 1-sexies. Sono fatte salve dalle disposizioni recate dal comma 1-quater le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio dei

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

diritti della persona in conformità al quinto comma dell'articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88.».

- il D. L. 8-4-2013 n. 35 (Disposizioni urgenti per il pagamento dei debiti scaduti della pubblica amministrazione, per il riequilibrio finanziario degli enti territoriali, nonché in materia di versamento di tributi degli enti locali) convertito nella legge 6 giugno 2013, n. 64 ed in particolare l'art. 10-bis Norma di interpretazione autentica dell'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 che così dispone:

" 1. Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permute a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali.

La Corte dei Conti Sezione Regionale di Controllo per iI Piemonte, con Delibera n. 151/2013/SRCPIE/PAR, assunta nell'adunanza del 23 aprile 2013, in merito alla richiesta di parere richiesto dal Sindaco del Comune di Fossano (CN), così si è espressa:

omissis ….

" L'art. 1 comma 138 della L. n. 228/2012 (legge di stabilità per il 2013) ha novellato l'art. 12 del D.L. n. 98/2011 conv. in L. n. 111/2011 in tema di "Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici". Tale articolo, al comma 1, prevede che, a decorrere dal 1° gennaio 2012, le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni pubbliche, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale siano subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze. La novella ha introdotto, per quanto qui interessa, il comma 1 quater, che dispone: "Per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), non possono acquistare immobili a titolo oneroso ne' stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti."

Da tale divieto sono esclusi:

- *gli enti previdenziali pubblici e privati, per i quali restano ferme le disposizioni di cui ai commi 4 e 15 dell'articolo 8 del D.L. n. 78/2010 conv. in L. n. 122/2010;*

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

- *le operazioni di acquisto di immobili già autorizzate con il decreto previsto dal comma 1, in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto;*
- *le operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica, ferme restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica (comma 1 quinquies);*
- *le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona in conformità al quinto comma dell'articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del D.lgs. n. 88/2011 (comma 1 sexies).*

La fattispecie di acquisto riferita dall'Ente pare inquadrabile in quella prevista e regolata dagli artt. 953 e s. cod. civ., a mente dei quali, in applicazione dei principi in materia di accessione, nei casi di proprietà superficiaria ad tempus, una volta estinto il dritto di superficie il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione realizzata dal superficiario.

Occorre quindi valutare la portata e l'incidenza delle suddette norme finanziarie, rispetto a tale particolare fattispecie, che non risulta rientrare in alcuna delle ipotesi di deroga espressamente previste.

Come recentemente evidenziato da questa Sezione (par. n. 52/2013), la ratio dell'art. 1 comma 138 della L. n. 228/2012, è quella di pervenire a ulteriori risparmi di spesa da parte delle pp. aa. con riferimento, per quanto qui interessa, agli acquisti di immobili a titolo oneroso.

L'interpretazione della disposizione in argomento, dato il suo carattere finanziario, deve, da un lato, salvaguardarne la finalità di realizzare risparmi di spesa, ma, dall'altro, evitare di penalizzare, con una sua estensione troppo lata, l'attività di gestione del patrimonio degli enti, col rischio di sortire, addirittura, effetti opposti a quelli voluti dal legislatore.

Nella specie va considerato che l'incremento del patrimonio del Comune mediante l'acquisto della costruzione (un parcheggio sotterraneo) sottostante il suolo comunale e realizzata dal titolare del diritto di superficie è previsto dalla stessa concessione del diritto di superficie, solo che, con l'operazione che il Comune intenderebbe porre in essere, tale effetto di acquisto viene anticipato rispetto alla naturale scadenza.

Tale acquisto anticipato consentirebbe all'ente di migliorare la gestione del parcheggio e il relativo servizio per la comunità locale.

L'indennità prevista, d'altro canto, non assume tanto la veste di corrispettivo, come in un acquisto a titolo oneroso, quanto la funzione di compensare il mancato godimento del bene da parte del concessionario per il tempo mancante rispetto alla naturale scadenza della concessione.

Essa, poi, potrebbe risultare, in tutto o in parte, insussistente laddove il Comune facesse valere eventuali inadempimenti del concessionario e il connesso diritto al risarcimento dei danni.

Ad avviso della Sezione, pertanto, nei casi come quello descritto non ricorre un'ipotesi di acquisto a titolo oneroso rientrante nell'ambito di applicazione della norma di divieto sopra ricordata. "

A decorrere dal 1° gennaio 2014 gli enti territoriali possono effettuare operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento.

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

ARTICOLO 3. PROCEDURA PER LA ACQUISIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1. Le operazioni di acquisto di immobili sono subordinate alla dimostrazione dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità da comprovare documentalmente e attestata dal responsabile del procedimento.
2. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese.
3. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.

ARTICOLO 4. DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

ARTICOLO 5. CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ARTICOLO 6. PROGRAMMAZIONE

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta Comunale nel quale sono indicati:
   a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
   b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
   c) i termini di validità del programma stesso.
2. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

ARTICOLO 7. STIMA DEI BENI

1. Nel Piano delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente settore comunale con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, attraverso stime parametriche elaborate anche sulla base dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; detto valore è puramente indicativo. Qualora beni immobili siano già stati oggetto di perizia di stima analitica, il relativo valore potrà essere indicato nel Piano delle Alienazioni.

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

ARTICOLO 8. PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

1. Per ciascun bene classificato secondo il precedente art. 6 viene redatta una perizia di stima. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia redatta dall'ex Agenzia del Territorio previa stipula di apposita convenzione con il predetto Ente.
2. Qualora s'intenda procedere con il sistema dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, di cui al successivo art. 23, oltre al valore del bene da porre a base d'asta per l'alienazione, determinato con apposita perizia così come definita al capoverso precedente, dovranno altresì essere determinati e indicati i requisiti minimi che l'offerente dovrà presentare unitamente all'offerta economica.
3. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto o di diritto che possono incidere sul valore del bene.

ARTICOLO 9. INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CONTENUTO DELLA PERIZIA

1. Il valore base di vendita dell'immobile, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte, è determinato con apposita perizia estimativa di cui al precedente art. 7.
2. 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.
3. Al prezzo di vendita come sopra determinato saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando).
4. In seguito ad asta pubblica deserta può essere esperita una nuova asta che preveda un ribasso non superiore al 20%. Il nuovo prezzo viene definito dal Servizio responsabile previa delibera di indirizzo della Giunta Comunale.

ARTICOLO 10. COMPITI ED ATTRIBUZIONI

1. Il Servizio competente provvede all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima notiziandone la Giunta e stipula il relativo contratto.
2. Per lo svolgimento delle attività è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Amministrazione tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso gli altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
3. Il Servizio competente potrà inoltre incaricare, con apposito provvedimento, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali ed altre attività connesse e necessarie.

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

ARTICOLO 11. ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
   - partita catastale,
   - foglio,
   - particella e sub particella,
   - categoria catastale,
   - classe,
   - consistenza,
   - superficie,
   - classificazione, confini, numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione, trascrizione (numero della registrazione) e data,
   - ufficio rogante.

   Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

ARTICOLO 12. BENI VINCOLATI

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

ARTICOLO 13. VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Il Servizio competente accerta, prima dell'avvio delle procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.
2. Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore:
   a) dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
   b) ai proprietari dei terreni/immobili confinanti con il bene oggetto di alienazione.
3. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dal Comune in esito all'esperimento di pubblico incanto o di gara di trattativa privata e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a 30 (trenta) giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dalla comunicazione, inviata dal responsabile competente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

di alienazione.

5. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Settore competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

ARTICOLO 14. 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 si realizza mediante:
   - asta pubblica con il sistema di cui all'art. 73 - lett. c) del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
   - trattativa privata plurima e/o diretta qualora siano andate deserte tre consecutive gare di asta pubblica;
3. I criteri di aggiudicazione adottabili sono i seguenti:
   - massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 7, ed indicato nell'avviso d'asta o nella lettera invito;
   - proposta complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi di cui al successivo art. 23, indicati succintamente nel Piano delle Alienazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di alienazione, e successivamente scelti ed individuati dalla Giunta Comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal Servizio competente, sulla base degli indirizzi forniti.

     In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'art. 8.

ARTICOLO 15. PROVVEDIMENTI CONNESSI

1. Le risultanze delle valutazioni del Servizio competente circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
   - viene individuato il bene oggetto di vendita con indicazione degli elementi identificativi e descrittivi previsti dall'art. 7;
   - viene approvato l'avviso d'asta o la lettera di invito con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
   - vengono definite le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

ARTICOLO 16. TRATTATIVA PRIVATA PLURIMA E/O DIRETTA

1. Si procede alla vendita con il sistema di gara a trattativa privata plurima e/o diretta, con o senza pubblicazione di avviso, quando siano andate deserte tre consecutive gare di asta pubblica;
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 con le forme di pubblicità più opportune secondo le disposizioni di cui al successivo art. 18.
3. Alla gara saranno applicate le norme sulle commissioni di gara previste per l'asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di gara.
4. Si procede altresì alla vendita con il sistema di gara a trattativa privata plurima e/o diretta se l'alienazione e il conferimento avvengono a favore di enti pubblici, società, consorzi, associazioni, fondazioni o altri Enti a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse, ovvero a favore dei predetti soggetti a totale partecipazione pubblica del Comune di Crevoladossola.

ARTICOLO 17. 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 per il suo valore, riconducibile ad un mercato vasto a livello nazionale o internazionale.
2. In ogni caso il sistema dell'asta dovrà avvenire per i beni di classe A di cui al precedente art. 6.
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 ad essa connessa;
   - aggiudicazione;
   - espletamenti di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ARTICOLO 18. FORME DI PUBBLICITA'

1. E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante asta pubblica e trattativa privata plurima. A tal fine in linea di principio il relativo avviso/lettera di invito, qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione:
   a) in via generale mediante affissione all'Albo Pretorio, inserimento sul sito internet del Comune, invio ad altri enti pubblici, eventuali inserzioni sul BUR, su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, e comunque anche mediante altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di vendita;
   b) in maniera più mirata mediante l'invio dell'avviso/lettera di invito a:
      - associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale;
      - associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali;
      - associazioni di costruttori;

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

- agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;
- ordini professionali.

2. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici. Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

ARTICOLO 19. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
   - il prezzo a corpo offerto per l'immobile,
   - le modalità di pagamento,
   - le garanzie offerte in caso di pagamento differito,
   - le garanzie eventualmente richieste per oneri e/o adempimenti assunti in sede di presentazione dell'offerta o previsti nell'avviso di gara,
   - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica,
   - di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità a riguardo,
   - di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

ARTICOLO 20. PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento in base ai criteri stabiliti con delibera della G. C. n. del 11/11/2014. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.
2. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

ARTICOLO 21. PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA O LETTERA DI INVITO

1. Nell'avviso d'asta o lettera di invito dovranno essere indicati:
   - i beni da vendere, loro descrizione e provenienza,
   - il prezzo estimativo posto a base d'asta,
   - l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione
   - le previste corresponsioni a carico dell'aggiudicatario:
     - di un importo a titolo di rimborso spese istruttoria pratica di cui all'art. 24 - comma 7 del presente Regolamento,
     - delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali ecc.) e del costo delle perizie estimative per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni,
     - delle spese di contratto e delle spese di pubblicazione del bando,

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

- gli eventuali vincoli e servitù ed ogni altro elemento utile ai fini delle procedure,
- l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara,
- l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta
- l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ARTICOLO 22. ELEMENTI DI VALUTAZIONE

1. Qualora nelle procedure di alienazione venga adottato il criterio della proposta complessivamente più vantaggiosa, oltre al prezzo sono applicati altri elementi di valutazione individuati in funzione della fattispecie concreta, come ad esempio la qualità dei progetti o degli interventi proposti per gli immobili oggetto di alienazione, ivi compresi quegli interventi di messa in sicurezza o di miglioramento ambientale e i relativi tempi, le modalità di gestione degli immobili, le caratteristiche dei soggetti, la natura dei servizi offerti o delle funzioni da insediare.
2. La determina a contrattare individua motivatamente questi ulteriori elementi, che devono essere indicati nel bando o nella lettera di invito, esplicitando il peso ad essi singolarmente attribuito.

ARTICOLO 23. COMMISSIONE GIUDICATRICE

1. La commissione di gara è nominata dal Responsabile del Servizio competente dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto ed è composta da esperti particolarmente qualificati - in numero dispari non superiore a cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione – che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati eventuali esperti esterni.
2. La Commissione provvede a:
   - escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
   - valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione Comunale;
   - se ritenuto necessario od opportuno nell'interesse del Comune, richiedere ai proponenti, nel rispetto della par condicio, per non più di due volte, un miglioramento della proposta;
   - procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.

   Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale.
3. La formazione della graduatoria da parte della Commissione Giudicatrice non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.

ARTICOLO 24. ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. L'avviso o lettera di invito determina il contenuto della "Proposta irrevocabile di acquisto" che

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

deve in ogni caso contenere:

a) il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
b) le modalità di pagamento;
c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
d) di approvare ai sensi dell'art.1341 C.C. le seguenti condizioni:

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Crevoladossola, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita.

Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con o senza possibilità di rilanci.

L'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Crevoladossola, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati.

Rimangono a carico della parte acquirente tutte le spese di cui all'art. 8 - comma 4 del presente Regolamento.

La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita, la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE……".

2. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Crevoladossola, a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
3. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Crevoladossola, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.
4. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. La gara è pubblica.
5. Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente Responsabile. Con lo stesso è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.
6. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decadrà da ogni beneficio conseguente

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale verrà incamerata dal Comune.

7. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di € 200,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del contratto. L'atto notarile o in forma pubblica amministrativa sarà redatto entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. Qualora per difficoltà di ordine tecnico / catastale o organizzativo del Servizio competente non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il suddetto termine di 60 giorni, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissaria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre all'importo pari al 2% dovuto a titolo di rimborso delle spese istruttorie.

ARTICOLO 25. ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. L'esperimento di miglioramento delle offerte non è obbligatorio. Se previsto, esso va esplicitato nell'avviso d'asta o lettera d'invito o altro documento preliminare alla gara.
2. In tal caso il Presidente della Commissione di gara, sulla base degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, ha facoltà di prevedere direttamente in sede di gara il numero dei rilanci e l'importo minimo degli stessi. I rilanci dovranno essere effettuati mediante la compilazione, da parte dei concorrenti, di un apposito modulo all'uopo predisposto e consegnato in sede di gara ai soggetti concorrenti.
3. A tal proposito i soggetti che presenziano alla gara (eventuali procuratori) devono produrre idonea documentazione (procura) da cui risulti il potere ad effettuare rilanci e ad impegnare definitivamente il soggetto concorrente.

ARTICOLO 26. ESCLUSIONE DALLA GARA

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
   - 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);
   - si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

ARTICOLO 27. GARA DESERTA

1. Qualora la gara di asta pubblica vada deserta sarà possibile effettuare la trattativa privata plurima ovvero individuale a secondo della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell'Amministrazione. Vanno comunque assicurate condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti, per cui non potranno essere concesse modifiche sostanziali alle condizioni poste a base dell'asta pubblica, fatto salvo il prezzo di vendita che potrebbe subire un ribasso sino al 20% così come previsto dall'art. 9-comma 5 del presente Regolamento.

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034

2. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
   a) la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato. in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
   b) una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.
3. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustifichino l'adozione di questo metodo.

ARTICOLO 28. PERMUTA

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
2. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.
3. Di tale evenienza viene data preventiva informazione alla controparte.

Via Valle Antigorio, 16 - C.A.P. 28865 - Tel. 0324/239100 - Fax. 0324/239123 - P.IVA 00421680034