



**COMUNE DI BUSSETO**  
Provincia di Parma

**REGOLAMENTO**

**per**

**I'ALIENAZIONE**  
**del PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Approvato con deliberazione del C.C. n°8/2014

Piazza G. Verdi, 10 – 43011 BUSSETO ☎ 0524-931711

## **ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITÀ**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 Co. 2 L. N. 127/1997, le modalità d'alienazione dei beni immobili dell'ente, in deroga alle disposizioni di cui alla L. n. 783/1908 e s.m. e del regolamento approvato con R.D. n. 454/1909, nonché 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 ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'ente, utilizzando metodologie che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
3. In considerazione di quanto sopra esposto, il presente regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del comune di Busseto e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri regolamenti comunali.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

## **ART. 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**

1. Il consiglio comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L.112/2008 convertito in legge n. 133/2008, approva contestualmente al bilancio di previsione, il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari.
2. Il piano delle alienazioni, contenente l'elenco dei beni immobili da alienare ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, s'intende come atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, c. 2, lett. b, del D. Lgs. n. 267/2000.
3. L'inserimento dei beni immobili nel piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienazione.
4. I beni non inseriti nel piano annuale delle alienazioni possono essere alienati solo previa specifica integrazione del piano approvata dal Consiglio comunale.

## **ART. 3 – STIMA DEI BENI E INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

1. La stima dei beni inseriti nel Piano delle alienazioni è affidata, di norma, al responsabile del settore competente all'alienazione dei beni immobili.
2. Nel rispetto delle procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate a professionisti iscritti nell'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, oppure da altro apposito soggetto esperto in stime immobiliari.
3. L'amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio.
4. La perizia estimativa dovrà specificare:
  - i criteri 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 interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale o locale in funzione dell'individuazione della procedura di alienazione specifica da utilizzare;
5. Alla perizia dovrà essere allegata una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.
6. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'iva se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

7. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata a un tecnico esterno, spese di pubblicazione della gara).

#### **ART. 4 – DIRITTO DI PRELAZIONE E OFFERTA DI VENDITA**

1. I beni di cui al piano delle alienazioni sono prioritariamente offerti, se di valore inferiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00), a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con il comune o, siano nella condizione di esercitare la prelazione legale o agraria.

2. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui al comma precedente, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria comunale di una somma pari al 10% dell'importo complessivo a titolo di anticipazione. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o l'insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine stabilito, l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

3. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, il contratto è stipulato entro 180 giorni dal versamento dell'anticipazione del 10% del prezzo. Qualora, per fatto imputabile all'interessato la stipulazione non avvenga nel termine di 180 giorni, non viene dato corso all'alienazione e l'anticipazione versata verrà trattenuta.

4. Per gli immobili usati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.

5. Nel caso in cui il valore del bene sia pari o superiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00), si dovrà comunque espletare la procedura aperta di cui all'art. 6, specificando nell'avviso di gara che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore ovvero a prelazione legale o agraria. Esperita la procedura, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore i risultati della gara assegnandogli un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara. Se invece nei termini prescritti non perviene alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

#### **ART. 5 – PROCEDURE DI VENDITA**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L. n. 127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, in deroga all'art. 3 della L. n. 783/1908, mediante:

- a. procedura aperta;
- b. procedura ristretta;
- c. procedura negoziata diretta.

2. La scelta della procedura è effettuata con determinazione del responsabile del settore competente all'alienazione in relazione al tipo di bene oggetto della cessione e valutando il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

#### **ART. 6 – PROCEDURA APERTA**

1. In via generale è adottato il sistema della procedura aperta, 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 a un mercato vasto a livello sovra comunale.

2. L'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, è obbligatoria tutte le volte in cui il valore del bene sia pari o superiore ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00).
3. Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta indicati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti
4. I bandi di gara vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
  - a) all'albo pretorio del comune per almeno 30gg.;
  - b) all'albo pretorio dei comuni limitrofi;
  - c) sul sito internet istituzionale;
  - d) per estratto su un quotidiano a diffusione locale e/o nazionale qualora l'importo a base d'asta sia superiore a 200.000,00 euro;
  - e) per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e su almeno 2 quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia superiore a 1.000.000 euro.
5. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara, che non può essere inferiore ai 30 giorni dalla data della pubblicazione dell'avviso stesso, e deve essere effettuata mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano preso il protocollo generale entro il termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 per cento del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.
8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
9. La gara è presieduta dal responsabile del settore competente all'alienazione.
10. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'amministrazione comunale; in caso di parità si procede a estrazione a sorte.
11. Entro 30 giorni dallo svolgimento della gara il responsabile del procedimento dovrà adottare l'atto di approvazione del verbale di gara, nel quale saranno anche svincolate le cauzioni dei concorrenti non risultati vincitori.
12. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

## **ART. 7 – PROCEDURA RISTRETTA**

1. L'amministrazione comunale ha facoltà di ricorrere alla vendita con il sistema della procedura ristretta quando il valore di stima dell'immobile determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi la cifra di € 100.000,00 e la commerciabilità dello stesso, per la sua natura, per l'ubicazione, la consistenza, e per la sua utilizzazione, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

## **ART. 8 – PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tale ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20 per cento.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa, svolta dal responsabile del servizio interessato su mandato della Giunta comunale.

## **ART. 9 – AVVISO DI GARA ESPERITA**

1. Gli esiti della procedura di alienazione sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

## **ART. 10 – CONTRATTO**

1. La vendita è perfezionata con la stipulazione del contratto, in ottemperanza alle forme e alle modalità previste dalla legge. Tutte le spese contrattuali ed erariali (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di pubblicazione, affissione e inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

## **ART. 11 – ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore a partire dal giorno successivo alla data d'esecutività della deliberazione d'approvazione del medesimo.
2. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.