



COMUNE DI VIGEVANO

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

Approvato con Delibera C.C. n. 74 del 30/10/2019

INDICE

Art.1	Normativa, oggetto del Regolamento e finalità	Pag. 02
Art.2	Beni immobili alienabili	Pag. 02
Art.3	Diritti edificatori	Pag. 04
Art.4	Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni	Pag. 04
Art.5	Individuazione del valore base di vendita	Pag. 05
Art.6	Forme di pubblicità	Pag. 06
Art.7	Procedure di vendita	Pag. 07
Art.8	Asta Pubblica	Pag. 07
Art.9	Il Bando	Pag. 08
Art.10	Casi di Urgenza	Pag. 10
Art.11	La Commissione di gara	Pag. 10
Art. 12	Il Verbale	Pag. 10
Art. 13	Aste deserte	Pag. 10
Art. 14	Trattativa privata previa gara informale	Pag. 11
Art. 15	Trattativa privata diretta	Pag. 12
Art. 16	Permuta	Pag. 13
Art. 17	Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici	Pag. 14
Art. 18	Offerte	Pag. 14
Art. 19	Aggiudicazione e pagamento prezzo	Pag. 14
Art. 20	Garanzie e Cauzioni	Pag. 15
Art. 21	Stipulazione del contratto	Pag. 15
Art. 22	Diritto di prelazione	Pag. 15
Art. 23	Rinvio	Pag. 16
Art. 24	Entrata in vigore	Pag. 17
Art. 25	Disposizioni transitorie	Pag. 17

Art. 1. Normativa, oggetto del Regolamento e finalità

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127 del 15 maggio 1997, nonché dell'art 58 del DL112/08 convertito dalla Legge 133/08, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Vigevano, anche in deroga alle norme di cui alla Legge n. 783 del 24.12.1908 e successive modificazioni, al Regolamento approvato con R.D. n.454 del 17.06.1909 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, con lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita dei beni.
2. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.
4. Per quanto attiene invece le locazioni, le concessioni, gli affitti e i comodati gratuiti di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità comunale, ad Enti o terzi, si rimanda al regolamento comunale per l'assegnazione di beni immobili di proprietà del Comune di Vigevano approvato con Deliberazione di C.C. n. 9 dell'11/02/2010
5. In particolare le finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:
 - a. semplificazione delle procedure di alienazione del patrimonio comunale, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale
 - b. programmazione dell'attività connessa alle alienazioni
6. Sono in particolare disciplinati:
 - a. le attività di programmazione;
 - b. le competenze in materia di stima e di attuazione delle procedure di alienazione;
 - c. i criteri di scelta del contraente;
 - d. i sistemi di valutazione delle offerte;
 - e. le permuta e la costituzione di diritti reali limitati;

Art. 2. Beni immobili alienabili

1. I beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune si suddividono in:
 - a. beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;

- b. beni patrimoniali indisponibili (Codice Civile art 826) ;
 - c. beni patrimoniali disponibili.
2. L'Amministrazione Comunale individua i singoli beni immobili, *“non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, ovvero non più strategici, che possono essere meglio valorizzati attraverso una nuova destinazione, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione”* e ne dispone apposito elenco redigendo il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari. Un bene viene riconosciuto come non essenziale ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente, sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:
- a. immobili a bassa redditività a gestione particolarmente onerosa;
 - b. immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - c. immobili ubicati in aree del territorio soggette a previsioni urbanistiche di sviluppo o riqualificazione previste nel PGT;
 - d. unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e. beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi
 - f. aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali.
 - g. Beni non ubicati nel territorio del Comune di Vigevano
3. Sono alienabili:
- a. I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
 - b. I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio, con idoneo provvedimento di cessazione
 - c. I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione.
 - d. I diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c)
4. Il motivato inserimento dei beni di cui alle precedenti 3 b) e 3 c) nel Piano della Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui al successivo art. 4 , come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nelle legge 133/2008, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso urbanistica. Lo stesso sarà quindi soggetto alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi di quanto previsto dall' art 829 del C.C.
5. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT nei soli casi previsti dall'art 95 –bis della Legge regionale n 12 /95 e s.m.i.
6. Per la vendita dei beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

7. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.
8. Sono escluse dal presente regolamento: le alienazioni di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica (ERP) di proprietà comunale di cui alla Legge n. 560/1993 e s.m.i. e quelle di cui alla Legge Regionale n.27/09 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" e s.m.i. e collegate di riordino dell'intervento pubblico nel settore abitativo; le procedure di riscatto delle aree PEEP e PIP di cui alla Legge 448/1998 e s.m.i.
9. Sono escluse dal presente regolamento: le alienazioni di beni confiscati alla criminalità organizzata soggette a specifiche normative
10. Le unità immobiliari destinate alla residenza, ad attività lavorative, a magazzini, laboratori ecc. che il Comune dovesse acquisire mediante procedura espropriativa per realizzare interventi di pubblica utilità, che debbono in seguito essere abbattute o adibite a diversa destinazione, sono sottoposte alle norme di acquisizione previste dal DPR 327/2001 "Testo unico sulle espropriazioni" e gli occupanti vengono espressamente esclusi dal godimento delle norme di salvaguardia indicate nel presente Regolamento. I beni immobili espropriati dal Comune per realizzare opere di pubblica utilità, sono restituibili all'espropriato con le modalità ed alle condizioni di cui agli artt. 46, 47 e 48 del DPR 327/2001

Art.3. Diritti edificatori

1. L'Amministrazione Comunale può individuare i diritti edificatori di aree pubbliche, nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica compresi nei comparti edificatori del PGT, da alienare.
2. L'alienazione dei diritti edificatori avviene con procedura competitiva tramite asta pubblica e qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata previa gara informale di cui al successivo art 14 .
3. I soggetti attuatori dei comparti edificatori previsti nel PGT possono esercitare, pro quota, il diritto di prelazione nell'acquisizione delle aree e/o dei relativi diritti edificatori, al maggior prezzo risultante dall'esperimento d'asta.

Art.4. Piano delle alienazioni e valorizzazioni

1. Per l'alienazione e l'acquisizione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva il Piano Triennale delle alienazioni e delle acquisizioni, predisposto dalla Giunta, su proposta del Servizio competente, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle operazioni immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento e che è predisposto nel rispetto dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008.
2. Il Piano che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera b) ed l) del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, è di norma approvato annualmente

come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico finanziaria pluriennale.

3. Nel piano Triennale sono indicati:

- a. beni immobili che si prevede di alienare;
- b. beni immobili che si prevede di acquisire;
- c. la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti);
- d. il valore attribuito ai singoli beni nell' inventario dei beni patrimoniali del Comune o un'indicazione di massima del valore di mercato di ciascuno di essi;
- e. diritti reali che si intende alienare o acquisire con le caratteristiche di cui sopra.
- f. altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione (ad esempio verifica interesse culturale ex D.lgs n. 42/2004)

4. Il Consiglio Comunale puo' inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto Piano, con contestuale aggiornamento dello stesso

5. Come previsto dall'art 58 co 3 del DL 112/2008 convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Art. 5. Individuazione del valore base di vendita.

1. I beni e/o i diritti reali da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.
2. Tale perizia estimativa sarà redatta a cura del Servizio comunale competente in materia o da professionisti esterni appositamente incaricati, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta, ovvero dall' Agenzia delle Entrate – Territorio provincia di Pavia
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b. il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale, locale o particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità e la procedura più efficaci per la vendita;
4. 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.

5. Il valore del bene inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, in prospettiva del bando dell'alienazione, può essere aggiornato con delibera di Giunta in senso migliorativo per il Comune, senza necessità di sottoporlo nuovamente al parere del Consiglio Comunale.
6. Al valore come sopra determinato saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente) le spese sostenute o da sostenere dall'Ente, quali, a titolo meramente esemplificativo:
 - a. le spese d'asta quali bolli, diritti di segreteria, ecc.
 - b. le spese contrattuali, accessorie, erariali inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.
7. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa degli immobili da permutare, opportunamente validata dai servizi comunali competenti nel caso fosse redatta da soggetti esterni
8. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi e possono essere prorogate sempre che non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

Art. 6 Forme di pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta pubblica che alle alienazioni a trattativa privata previa gara informale al fine di acquisire concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste pubbliche devono essere pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune, per estratto su almeno un quotidiano locale, inteso nel senso del luogo in cui è sito l'immobile da alienare demandando ad eventuali ulteriori forme di pubblicità di cui al successivo comma 4, a contestuali valutazioni di opportunità del servizio competente. Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private previa gara informale, di cui al successivo art 14, devono essere pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e su almeno un quotidiano a tiratura locale.
3. Il periodo di pubblicazione può variare in relazione al valore del bene da alienare ma comunque non può essere inferiore a 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nella determina a contrarre, tra queste si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo:
 - a. pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi a livello nazionale;
 - b. pubblicazione per estratto su almeno due dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella Regione o nella Provincia;
 - c. pubblica affissione del bando in bacheche comunali sul territorio;
 - d. pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale; burl
 - e. comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali.
 - f. Albo pretorio altri comuni

g. Altri siti internet di settore

5. Ai fini di assicurare la massima informazione, qualora l'Amministrazione intenda vendere un immobile a trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 15 del presente Regolamento, deve darne avviso mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune mediante apposita comunicazione contenente i dati identificativi dell'immobile, il prezzo di stima ed ogni altra informazione ritenuta utile. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a 15 giorni precedenti la data della determina che dispone l'alienazione
6. Gli esiti delle gare esperite sono pubblicate sul sito internet del Comune con avviso che descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'offerta presentata e il prezzo contrattuale finale.

Art.7 Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.
2. Alle alienazioni dei beni immobili si procede in relazione al grado di appetibilità del bene con le seguenti procedure , meglio descritte negli articoli seguenti:
 - a. asta pubblica;
 - b. trattativa privata previa gara informale;
 - c. trattativa privata diretta.
3. Il Dirigente avvia la procedura di alienazione con determinazione a contrattare che stabilisce le modalità di scelta del contraente , approva il prezzo di vendita del bene da alienare ed impegna le eventuali spese di pubblicità o tecniche da sostenere.

Art. 8. Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure di cui nell'art. 73, comma 1, lettera c) (*offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta*), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 5.
2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
3. Qualora l'alienazione risulti già prevista nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni sopra richiamato, l'avvio del procedimento di alienazione degli immobili comunali avviene con la determinazione a contrattare che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 . Il valore del bene inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, in prospettiva dell'alienazione, può essere aggiornato con delibera di Giunta in senso migliorativo per il Comune, senza necessità di sottoporlo

nuovamente al parere del Consiglio Comunale. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. L'asta pubblica viene indetta con bando predisposto a cura del Responsabile del procedimento individuato per l'alienazione
5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del procedimento , come indicato al precedente art 6 , tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
6. Il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione del bando d'asta , salvo dimezzamento dei termini in caso di comprovata , motivata urgenza indicata nel provvedimento col quale si approva il bando
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, (qualora vi sia discordanza, è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune), la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
8. La fase di verifica dell'integrità dei plichi e della documentazione amministrativa ai fini dell'ammissione alla gara, nonché l'esame dell'offerta economica e la relativa apertura sono effettuate in seduta pubblica ed è fatta dal Dirigente competente secondo quanto previsto nel presente Regolamento.
9. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta piu' vantaggiosa per l'Amministrazione ,in base alla modalità di gara.
Nel caso del metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo posto a base di gara, l'aggiudicazione è fatta all'offerta pari o superiore al prezzo posto a base di gara . L'aggiudicazione definitiva è disposta con apposita determinazione dirigenziale
10. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
11. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dall' aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto

Art. 9. Il Bando

1. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a. descrizione beni da alienare, la loro situazione e provenienza;
 - b. il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - c. i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
 - d. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - e. il luogo presso cui si effettua la gara;

- f. gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni;
 - g. l'ammontare della cauzione;
 - h. il metodo di gara;
 - i. per le persone giuridiche, l'indicazione degli estremi dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese e dei poteri di chi ne ha la rappresentanza legale , tramite idonee dichiarazioni sostitutive di cui al DPR 445 / 2000;
 - j. la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate
 - k. Le spese che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, in particolare spese per:
 - a) le spese d'asta quali bolli, diritti di segreteria, ecc.
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.
2. L'indicazione che non si procederà all'apertura del plico contenente i documenti dell'offerta che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella procedura di vendita.
3. L'indicazione che non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per il medesimo lotto.
4. le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo di raccomandata del servizio postale o corriere o brevi manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune, le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
5. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, tra cui:
- a. offerte pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione indicato nel bando;
 - b. offerte per persona da nominare
 - c. offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
 - d. mancata costituzione del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo inferiore a quello richiesto;
 - e. offerte non contenute in busta chiusa e sigillata
6. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
7. l'indicazione espressa del concorrente di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
8. nel caso di persone giuridiche l'indicazione espressa del concorrente, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni

la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

9. Nell'eventualità che siano state presentate due o più offerte uguali accettabili, si procede subito all'esperimento di miglioramento ai sensi dell'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n.827, quindi si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa, colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove solo uno o nessuno dei concorrenti che hanno presentato la stessa offerta sia presente, oppure i concorrenti che hanno presentato la stessa offerta siano presenti e non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. Potenzialmente in questo caso si potrebbero mettere d'accordo .

Art.10 Casi di Urgenza

In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili, il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente, adeguatamente e puntualmente le ragioni di urgenza.

Art. 11. La Commissione di gara.

La commissione di gara è composta dal Dirigente preposto con funzioni di Presidente, dal Responsabile del Servizio Gestione Patrimonio o suo delegato, e da un dipendente del Servizio Contratti o suo delegato come componenti, da un dipendente almeno di cat C con funzioni di segretario verbalizzante

In caso di assenza del Presidente le funzioni del medesimo vengono esercitate da altro Dirigente

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 12. Il Verbale.

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale da parte della Commissione, sotto la direzione del Presidente. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non costituisce né sostituisce in alcun modo il contratto, il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva fatta con apposita determinazione.

Art. 13. Aste deserte.

1. Quando al procedimento di alienazione non si riscontra alcuna offerta presentata ovvero nessuna offerta presentata ha i presupposti richiesti dal Bando per la sua accettazione, la

Commissione ne prende atto e dichiara l'Asta deserta formalizzandone la decisione nel Verbale, che dovrà essere approvato con apposita determinazione dirigenziale

2. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta, risulti infruttuoso la Giunta Comunale ha facoltà di indire una nuova gara riducendo il prezzo base fino ad un massimo del 10% ovvero ad autorizzarne la vendita mediante trattativa privata preceduta da gara informale o trattativa privata diretta, al prezzo base dell'asta andata deserta. Risulta anche facoltà della stessa Giunta ridurre il termine di pubblicazione e presentazione delle offerte
3. In caso anche il secondo incanto andasse deserto la Giunta ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con una riduzione fino ad un massimo del 10% del prezzo base fissato nella seconda asta ovvero ad autorizzarne la vendita mediante trattativa privata preceduta da gara informale o trattativa privata diretta, al prezzo base dell'ultima asta andata deserta.
4. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - a) 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 di un ulteriore 10 (dieci) per cento;
 - b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 14. Trattativa privata previa gara informale

1. In caso di alienazione di beni immobili che rivestano presumibilmente un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, ecc.) e di valore massimo di € 40.000,00, si procederà mediante trattativa privata previa gara informale
2. La trattativa privata previa gara informale è ammessa anche nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte, indipendentemente dal valore a base d'asta e previa autorizzazione della Giunta
3. Resta sempre facoltà dell'Amministrazione comunale decidere di utilizzare la procedura dell'asta pubblica per particolari specificità del bene, per esempio bene di pregio storico architettonico
4. La trattativa è condotta in modo che, per quanto è dato di conoscere all'Ente, tutti i potenziali interessati siano messi al corrente e nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità, a tal fine viene data notizia della vendita mediante Avviso Pubblico
5. Il responsabile del procedimento provvede a trasmettere le lettere di invito ai soggetti titolari di interesse all'acquisto

6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, (qualora vi sia discordanza, è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune), la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
7. La gara verrà esperita mediante offerte segrete in aumento o uguali rispetto al prezzo posto a base di gara
8. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di gara risulti infruttuoso la Giunta Comunale ha facoltà di indire una nuova gara riducendo il prezzo base fino ad un massimo del 10%, ovvero procedendo a trattativa privata diretta con le modalità previste dall'art. 15
9. Alla trattativa potranno essere applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara, le condizioni e modalità di gara e l'aggiudicazione previste per l'Asta Pubblica di cui ai precedenti artt 8, 10,11 ed ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.

Art. 15. Trattativa privata diretta

1. L'alienazione a trattativa privata diretta deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, quantunque già prevista nel Piano di Alienazione e Valorizzazione, attraverso opportuno atto nel quale risulta oggettivo ed evidente la presenza dei presupposti che consentono l'utilizzo di tale modalità secondo quanto previsto nel presente articolo.
2. La partecipazione ad alienazioni a trattativa privata diretta inerenti beni del Comune di Vigevano risulta preclusa:
 - a. ai componenti dell'Amministrazione Comunale (componenti della Giunta e del Consiglio Comunale) relativamente al mandato elettorale in corso ed ad quello immediatamente precedente nonché al coniuge, al convivente more-uxorio, ai parenti ed agli affini fino al IV grado sia in linea retta che collaterale;
 - b. ai dipendenti comunali di Vigevano nonché al coniuge, al convivente more-uxorio, ai parenti ed agli affini fino al IV grado sia in linea retta che collaterale;
3. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune è ammessa la trattativa privata diretta senza gara, nei casi seguenti:
 - a. nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la trattativa privata previa gara informale, e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Il prezzo base sarà quello indicato nell'Avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto.
 - b. la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga utile acquisire per fini istituzionali;
 - c. l'alienazione di quote di proprietà a favore dei comproprietari;
 - d. le alienazioni a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi istituzionali di interesse pubblico;

- e. in caso di accordo transattivi sia giudiziale che stragiudiziale ;
 - f. qualora l'alienazione del bene immobile sia a favore di Associazioni o Società per la realizzazione di impianti o servizi pubblici di pubblico interesse;
 - g. qualora si tratti di fondi interclusi di modesta superficie ed il cui valore di stima non sia superiore a euro 40.000,00 , si potrà procedere all'alienazione del bene, previa lettera di invito da inoltrarsi esclusivamente ai proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento. Il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima, determinato ai sensi del precedente Art. 5 .
 - h. Reliquari stradali di modesto valore (euro 5.000) quando di interesse dei soli frontisti
4. E' altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 10.000,00 quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nella delibera che approva la procedura di alienazione .

Art. 16. Permuta

1. L'Amministrazione Comunale può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altri soggetti giuridici, pubblici o privati, purchè ne derivi comunque un vantaggio per l'Ente anche solo di tipo funzionale .
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Programma delle Alienazioni ed Acquisizioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri, il valore di stima e il valore di permuta.
3. Tutti gli atti di disposizione del patrimonio pubblico, a prescindere dalla forma giuridica adottata non possono che essere funzionalizzati, in ogni caso, all'interesse pubblico. Detto in altri termini, la perdita di un cespite deve essere adeguatamente compensata con vantaggio per l'Ente da una partita di carattere finanziario o con un'"utilitas" di carattere patrimoniale.
4. Ai sensi dell'art. 1552 c.c., *"La permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro"*: di conseguenza, a seconda delle caratteristiche concrete dell'operazione, la permuta può costituire un'operazione finanziariamente neutra, un contratto attivo o un contratto passivo.
5. La permuta "pura" non ricade nell'alveo di applicazione dell'art. 12, comma 1-quater del D.L. n. 98/2011 (*Per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche non possono acquistare immobili a titolo oneroso*), risolvendosi nella mera diversa allocazione delle poste patrimoniali afferenti a beni immobili e qualificandosi come un'operazione finanziariamente neutra (in termini, SRC Lombardia, nn. 97/2014/PAR, 162/2013/PAR, 164/2013/PAR e 193/2013/PAR; SRC Piemonte, n. 236/2013/PAR; SRC Liguria, n. 9/2013/PAR; SRC Veneto n. 155/2013/PAR; SRC Liguria n. 9/2013/PAR). Analoghe considerazioni possono estendersi al caso in cui sia previsto un conguaglio a favore del Comune, salvi in ogni caso i principi generali di concorsualità e trasparenza.

6. Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-ter, 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 D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permuta a parità di prezzo (permuta pura) . Infatti il comma 1-ter dell'art. 12 citato prescrive espressamente una serie di obblighi concernenti le operazioni di acquisto che prevedono l'indicazione *"del soggetto alienante e del prezzo pattuito"* mentre nel contratto di permuta le posizioni di alienante e di acquirente sono reciproche e predicabili con riferimenti a entrambi i contraenti. Ciò costituisce un ulteriore indizio dell'inapplicabilità della disposizione in esame ai casi di permuta "pura" (in termini Corte dei conti, SRC Lombardia, n. 193/2013/PAR).
7. Al fine di garantire il vantaggio per l'Ente, evitandone l'impoverimento patrimoniale, anche in caso di permuta "pura", l'operazione deve essere sostenuta da adeguata istruttoria che documenti il valore degli immobili permutandi ed eventualmente evidenzi in termini la necessità di un conguaglio e le ragioni della congruità della sua determinazione.
8. La permuta si perfeziona mediante una trattativa diretta con la controparte, condotta dal responsabile del procedimento, basata su una stima dei beni oggetto della stessa, eseguita come disposto dall'art. 5.
9. Alla luce delle considerazioni del presente articolo, la Permuta pura viene autorizzata dalla Giunta Comunale, che indica anche la destinazione dei beni che si acquisiscono con la permuta, (nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Amministrazione, la convenienza dell'operazione, nonché del rispetto dell'art 12 del DL 98/201 e s.m.i.)

Art. 17. Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto.
2. Si applicano le procedure del Codice degli Appalti, approvato con DLgs n. 50/16 e s.m.i..
3. L'operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici

Art. 18 Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Art. 19 Aggiudicazione e pagamento prezzo

1. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva e l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo interamente prima della stipula del contratto, così come dovrà pagare le spese a suo carico previste nel bando/lettera/avviso.

In caso di aggiudicazione mediante asta / trattativa privata previa gara informale , il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

2. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, la Giunta Comunale si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 20. Garanzie e Cauzioni

1. La cauzione, da versare presso la Tesoreria Comunale o da presentare tramite una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene posto a base di vendita e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo e a garanzia della stipula dell'atto e delle spese di cui al precedente art 9 punto I.
2. 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 facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
3. La fideiussione bancaria deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D.Lgs 385/93. La polizza fidejussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fidejussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.
5. La cauzione è dovuta anche nei casi di trattativa privata previa gara informale e permuta ai fini della garanzia della serietà dell'offerta.

Art. 21. Stipulazione del contratto

Si rimanda al regolamento comunale dei contratti

Art. 22. Diritto di Prelazione

1. Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione , la circostanza deve essere indicata negli avvisi / bandi di vendita, e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara informale o trattativa privata diretta.
2. Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale, per esempio immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, (artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978) fondi rustici (art. 8 della legge n. 590/1965; art. 7 della legge n. 817/1971), beni culturali (artt. 60, 61 e 62 del D.Lgs.- n. 42/2004) ;il Comune, al termine della procedura di aggiudicazione e sulla base del prezzo offerto, comunica ai soggetti titolari del medesimo diritto (mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, PEC o altre modalità espressamente previste dalla legge), il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.
3. I soggetti titolari del diritto di prelazione potranno esercitare tale diritto, nei modi e termini indicati nelle specifiche normative , per esempio : entro 30 giorni qualora si tratti di prelazione agraria ex L. 590/1965, entro 60 giorni qualora si tratti di prelazione da esercitarsi su beni culturali ex D.Lgs. 42/2004 o su immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ex art. 27 e ss. della L. 392/1978 , dalla data di ricevimento della comunicazione, mediante produzione, a mezzo di raccomandata A.R. o altro mezzo previsto dalla legge, della propria accettazione del prezzo e la propria volontà di addivenire all'acquisto del bene, dando prova nel contempo dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10 (dieci) per cento del prezzo, versata in una delle forme indicate al precedente art 20.
4. Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara. Le forme e i tempi di comunicazione della vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione saranno individuate nel bando di gara nel rispetto delle leggi in materia
5. L'esercizio del diritto di prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni pertanto il titolare non può proporre modificazioni nè integrazioni.
6. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro un termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.
7. Qualora anche uno solo dei soggetti aventi il diritto di prelazione manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'asta nei confronti dell'Amministrazione.
8. Alla scadenza dei termini assegnati per l'esercizio della prelazione dalla data di ricezione della notifica ed in assenza di accettazione, decade ogni diritto e, pertanto, il Dirigente procede con gli adempimenti conseguenti.
9. Il Comune di Vigevano motivatamente può riconoscere in sede di programmazione il diritto di prelazione volontaria nei casi seguenti: ai concessionari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione ed oneri dovuti. In tal caso il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. o pec, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

Art. 23 Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici ed il Regolamento Comunale dei Contratti.

Art. 24 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.

Della entrata in vigore è data notizia mediante affissione per giorni quindici di apposito avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune

Con l'entrata in vigore del presente regolamento si considera abrogata ogni altra disposizione regolamentare in contrasto con detto regolamento.

Art. 25 Disposizioni transitorie

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.