



COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA

PROVINCIA DI SIENA

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE E FORME CONCESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE

**Approvato con deliberazione consiliare n.11 del
11.04.2008**

Indice

- Art. 1 - Oggetto e Finalità
- Art. 2 - Programma di alienazione
- Art. 3 - Individuazione del prezzo base di alienazione
- Art. 4 - Procedure di alienazione
- Art. 5 - Forme di concessione diverse dall'alienazione
- Art. 6 - Norme finali

- Art. 1 - Oggetto e Finalità

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15.05.1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina l'alienazione, nonché alcuni particolari casi di concessione del patrimonio immobiliare del Comune di Castiglione d'Orcia anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni ed integrazioni e al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e nel rispetto dei principi di trasparenza e di pubblicità.

Art. 2 - Programma di alienazione

1. L'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune è deliberata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del bilancio previsionale e della relazione previsionale e programmatica predisposta dalla Giunta Comunale. In tal caso il procedimento di alienazione è direttamente avviato e condotto dal Responsabile dell'Area o struttura organizzativa di massima dimensione comunque denominata competente previa deliberazione della Giunta Comunale che prenda atto del valore dell'immobile che dovrà costituire il prezzo a base d'asta.

2. Qualora nel corso dell'anno l'Amministrazione intenda procedere ad alienare uno o più beni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare e tale ipotesi non sia stata prevista negli atti fondamentali di programmazione, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 3 - Individuazione del prezzo base di alienazione

1. Il valore dell'immobile oggetto di alienazione è determinato con perizia estimativa del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Qualora la complessità dell'operazione sia tale da richiedere una valutazione più approfondita, la Giunta Comunale con propria deliberazione potrà autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad avvalersi dell'Agenzia del

Territorio ovvero altro soggetto qualificato (studio professionale, perito o libero professionista) alla quale richiedere la stima dell'immobile da alienare.

2. Il prezzo a base di gara è determinato dal valore conferito ai sensi del precedente comma 1, dalle spese tecniche sostenute o da sostenere (stima, frazionamento, aggiornamento catastale, etc.) nonché dalle spese di pubblicità dell'alienazione. Al prezzo a base d'asta viene aggiunto l'imposta sul valore aggiunto se dovuta.

Art. 4 - Procedure di alienazione

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante asta pubblica (procedura aperta) e trattativa privata (procedura negoziata). La trattativa privata viene esperita mediante gara informale quando l'asta pubblica esperita sia andata deserta fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3. Si procede all'alienazione con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nei casi meglio specificati al successivo comma 6.

2. L'asta pubblica è indetta con determinazione del Responsabile dell'Area/Settore o struttura di massima dimensione comunque denominata, ed il bando di gara viene pubblicato per almeno ventisei giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito informatico comunale.

Le spese di pubblicità saranno poi messe a carico dell'aggiudicatario, insieme a quelle contrattuali (diritti di rogito, registrazione, trascrizione e voltura nonché per visure presso la Conservatoria dei RR.II.). I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa, pari al 10% del prezzo a base d'asta, cauzione che è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è svincolata al momento del pagamento del prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da

specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

3. Qualora l'asta pubblica sia andata deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere all'esperimento di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 10% dell'importo originario ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Responsabile del procedimento lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

4. Qualora anche la seconda asta pubblica vada deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere ad un terzo esperimento di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 20% dell'importo originario ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Anche in tal caso il Responsabile del procedimento lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

5. La trattativa privata, previo esperimento di gara informale, viene direttamente indetta con determinazione del Responsabile dell'Ufficio interessato nei casi in cui è andata deserta l'asta pubblica come disciplinati dai commi precedenti. La pubblicità avviene mediante pubblicazione di avviso per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e su sito informatico del comune. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa, pari al 10% del prezzo a base di gara, cauzione che è svincolata per i concorrenti non affidatari contestualmente alla comunicazione di non affidamento, mentre per l'affidatario è svincolata al momento del pagamento del prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere

richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

6. La trattativa privata senza esperimento di gara informale (procedura negoziata con affidamento diretto) può essere indetta esclusivamente nei seguenti casi:

a) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre a gara informale tra i medesimi;

b) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 50.000,00, compresi i casi in cui l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad uno strumento urbanistico attuativo al fine di consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche o evitare complesse procedure ablatorie necessari e per la realizzazione di tali previsioni e, nel rispetto, comunque dei principi espressi dalla normativa nazionale e regionale vigenti e previo accertamento del perseguimento dell'interesse pubblico; in tale ultimo caso se ci saranno più lottizzanti si procederà mediante gara informale a cui invitare tutti i medesimi lottizzanti che potrà essere preceduta da avviso per una manifestazione d'interesse;

c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento, compreso colui che è già stato espropriato di tali beni immobili anche nell'ambito di piani di edilizia economica e popolari e di insediamenti produttivi, è interessato all'acquisto del bene, alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, o alla riacquisizione del bene.

d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa, ovvero nell'ambito di un accordo

procedimentale ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990, che abbia anche ad oggetto procedimenti di declassificazione delle strade vicinali ad uso pubblico;

e) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;

f) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;

g) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;

h) a favore di soggetti privati, comprese le associazioni che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale. In tali ipotesi, nella delibera di autorizzazione all'alienazione, il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 10%;

i) allorché l'alienazione risulti all'interno di una permuta per pubblico interesse e purché ne derivi un vantaggio funzionale il Comune, nella quale la differenza della valutazione periziata, comprensiva del valore di eventuali migliorie o interventi manutentivi da apportare o apportati agli immobili, dei beni in permuta non superi il 20% del valore inferiore degli stessi; ai fini della trasparenza e del buon andamento della pubblica amministrazione l'ufficio competente assoggetterà la bozza di permuta con indicazione dell'oggetto, valore e modalità della permuta alla pubblicazione per 15 giorni all'Albo pretorio del Comune e dove il bene insiste, al fine di consentire eventuali osservazioni in merito;

7. Restano ferme le disposizioni normative vigenti nell'ordinamento giuridico in materia di asta pubblica e di

trattativa privata purché non in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento.

8. La gara, sia essa asta pubblica che trattativa privata mediante gara informale, viene espletata da apposita Commissione nominata dal Responsabile dell'Area Tecnica Gestione del Patrimonio con apposita

determinazione e può essere composta anche da esperti esterni, compresi dipendenti di altre pubbliche amministrazioni.

9. L'aggiudicazione in caso di asta pubblica o l'affidamento in caso di trattativa privata avvengono a favore di chi ha presentato un'offerta superiore o almeno pari al prezzo a base di gara. Si procederà ad aggiudicazione o ad affidamento anche in caso di una sola offerta valida. Il bando, sulla base delle caratteristiche del bene immobile da alienare può prevedere il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa tenendo conto anche di elementi qualitativi oltre il prezzo.

10. Con uno stesso bando in caso di asta pubblica o con uno stesso avviso/ lettera di invito in caso di trattativa privata è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando/avviso/lettera di invito dovranno dividere i beni in lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati, in ottica di semplificazione della procedura, dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

11. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare. La procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro quindici giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'affidamento la persona per la quale ha agito; egli è comunque sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario/affidatario.

Art. 5 - Forme di concessione diverse dall'alienazione

1. Si possono acquisire in locazione o concessione d'uso immobili necessari alle finalità del Comune tramite procedura negoziata preceduta ove possibile, da gara ufficiosa. Si potrà prescindere dalla gara ufficiosa/informale, considerata la specificità dell'oggetto del contratto, delle esigenze dell'amministrazione comunale e in corrispondenza

delle finalità da perseguire. Il canone del bene da locare o da concedere in uso deve essere valutato nella sua congruità dall'ufficio tecnico comunale per poi essere determinato in contraddittorio nei casi, ovviamente, in cui non si procede mediante gara ufficiosa/informale.

2. La locazione, la concessione in comodato o in semplice in uso, di immobili non utilizzabili a fini abitativi del patrimonio disponibile del Comune ha luogo tramite procedura negoziata mediante gara ufficiosa che potrà essere preceduta da avviso per una manifestazione d'interesse.

3. La locazione, la concessione in comodato o in semplice in uso ad associazioni senza fini di lucro a carattere socio-storico-culturale, assistenziale, sportivo può essere gratuita ed essere ulteriormente disciplinata da eventuali criteri generali del Consiglio, dalle convenzioni-tipo ovvero da specifici regolamenti.

4. E' consentita la concessione direttamente a terzi, anche in via solo sperimentale, in locazione, in comodato e in uso anche gratuiti, di beni immobili di proprietà comunale per progetti ed iniziative che la Giunta Comunale consideri di rilevanza socio-storico-culturale, assistenziale, sportiva e di promozione turistico-territoriale e che possono prevedere anche interventi manutentivi e di miglioramento del bene immobile oggetto di concessione. Con atto della Giunta Comunale si procederà oltre che all'approvazione del progetto, alla definizione di reciproci impegni, rapporti e al riconoscimento di eventuali agevolazioni e facilitazioni da concedere limitatamente alla fase di "start-up" e/o di sperimentazione del progetto stesso.

5. La convenzione si stipula, di norma previo affidamento diretto, previa presentazione di un progetto. Nel caso in cui vengano presentati piu' proposte la scelta del soggetto con cui stipulare deve avvenire previa valutazione del progetto mediante gara ufficiosa.

Art. 6 - Norme finali

1. Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione che lo approva.

2. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento le disposizioni statali vigenti in materia di alienazione del patrimonio immobiliare trovano applicazione purché non in contrasto con le norme del presente Regolamento.

3. Le procedure amministrative, in corso di esecuzione, di alienazione di beni del patrimonio immobiliare del Comune saranno disciplinate dalle disposizioni del presente Regolamento una volta che quest'ultimo entrerà in vigore, per le fasi del procedimento non ancora espletate.
