



CITTA' DI BASSANO DEL GRAPPA
Provincia di Vicenza

REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI DEL
COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Approvato con deliberazioni del C.C. n. 37/2001 e n. 58/2001

Modificato con deliberazione di C.C. n. 63 in data 23.11.2006

Modificato con deliberazione di C.C. n. 32 in data 27.06.2007

Art. 1
Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.5.97 n. 127 l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Bassano del Grappa, in deroga alle norme di cui alla Legge 783/1908 e successive modificazioni ed integrazioni nonché al Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle Norme sulla Contabilità Generale degli Enti Locali. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Bassano del Grappa e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

Art. 2
Programmazione delle Alienazioni

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Bassano del Grappa, approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale (P.I.C.) che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs.vo 267/2000.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del P.I.C..

Art. 3
Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta o da personale tecnico comunale o da professionisti esterni mediante apposito

incarico. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura del Personale tecnico del Comune, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1.

Art. 4 **Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, con esclusione dei:
 - a) beni demaniali o indisponibili per natura per i quali la perdita della relativa qualità coincide con il venire meno della esistenza del bene stesso;
 - b) beni del demanio artificiale e beni indisponibili per destinazione per i quali la sottrazione dei beni al demanio deve avvenire con apposito atto che esplicitamente faccia venire meno la destinazione pubblica cui era riservato.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel programma delle alienazione di cui al precedente art. 2 - commi 1) e 2), costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

Art. 5 Procedure di vendita

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.
2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :
 - a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
 - b) Licitazione Privata, con offerta segreta da esprimere con busta chiusa;
 - c) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 6 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/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.
2. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore ad € 413.000.- (lire 799.679.510.-).
3. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 9.
4. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.

5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata A.R. oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Bassano del Grappa entro il termine fissato dal bando di gara.
7. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese.

I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Bassano del Grappa, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Bassano del Grappa.

8. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara non fa fede la data del timbro postale, bensì l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Bassano del Grappa, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta.

Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.

9. La gara è presieduta dal Dirigente dell'Area competente.
10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
11. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune: in caso di parità di offerta si procede ad estrazione a sorte.

L'estrazione a sorte non si applica, tuttavia, nel caso di vendita di un terreno dato in affitto per uso agricolo, allorquando l'affittuario abbia, alla data di pubblicazione del bando di gara, in corso con il Comune regolare contratto di affitto del terreno posto in vendita ed offra in sede di gara un prezzo di acquisto pari alla migliore offerta risultante attraverso la libera partecipazione alla gara di altri concorrenti interessati all'acquisto del medesimo terreno.

In tal caso l'aggiudicazione avverrà, a parità di offerta, a favore dell'affittuario.

E' comunque riconosciuta all'affittuario che abbia presentato un'offerta il diritto di prelazione sulla base del prezzo offerto più elevato e da esercitarsi alle stesse condizioni previste nella gara secondo le modalità di seguito precisate. L'Amministrazione Comunale, tramite il Dirigente Responsabile della procedura di gara, darà comunicazione mediante raccomandata a.r. del prezzo corrispondente alla migliore offerta. L'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione mediante apposita istanza che dovrà essere acquisita - a pena di decadenza - dall'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dall'Amministrazione medesima. In tal caso l'aggiudicazione avverrà a favore dell'affittuario.

E' fatta salva la disciplina in ordine alla prelazione agraria.

12. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 10.
13. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.
14. La cauzione ed il fondo spese saranno sollecitamente svincolati per i concorrenti non aggiudicatari.
15. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario 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

Bando di Gara

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente dell'Area competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :
 - descrizione, consistenza, individuazione catastale dei beni da alienare;
 - il metodo di gara;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare. Nel caso di Licitazione privata questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
 - i locali presso cui si effettueranno le gare;
 - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;
 - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta ;
 - le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - Norme generali - informazioni;

3. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

Art. 8 Licitazione privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della licitazione privata quando la commerciabilità del bene per ubicazione e consistenza è limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, sia inferiore o pari ad € 413.000.- (lire 799.679.510.-).

Art. 9 Pubblicità dei Bandi

1. I bandi di gara sono pubblicati:
 - a) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad € 413.000.- (lire 799.679.510.-);
 - b) all'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale o regionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad € 413.000.- (lire 799.679.510.-);
 - c) nel sito INTERNET del Comune.

Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di appetibilità e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali : edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici.

Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

Art. 10
Modalità di svolgimento delle Gare

2. Il Programma delle gare viene effettuato in base a specifiche indicazioni della Giunta Comunale.
3. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.
4. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Bassano del Grappa obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 12.00 del giorno stabilito.
5. Qualora il Comune, nella scelta dei contraenti, intenda procedere mediante licitazione privata, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Le domande devono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Bassano del Grappa entro le ore 12.00 del giorno stabilito.
6. Il Dirigente dell'Area competente, con propria determinazione, stabilisce sulla base dei criteri e condizioni previste dal presente regolamento e dal bando, quali soggetti ammettere. A seguito dell'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono a questi inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
7. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 13.
8. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Art. 11

Destinazione Urbanistica

L'Area Urbanistica mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.) degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro otto giorni dalla richiesta.

Art. 12 Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Bassano del Grappa consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.

Art. 13 Commissione di gara

1. La Commissione di gara è composta dal Dirigente dell'Area interessata con funzione di Presidente.
2. La composizione della Commissione è stabilita dal Regolamento per la Disciplina dei Contratti.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 14

Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 15

Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.
2. La trattativa privata diretta è in ogni caso consentita:
 - a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la licitazione privata e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide.
In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 20%;
 - b) 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;

- c) 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 € 155.000.- (lire 300.121.850.-);
 - d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.
 - e) 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;
 - f) quando per la natura, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
 - g) 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.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 9.

Art. 16 Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Bassano del Grappa gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 17 INVIM

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dell'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili (INVIM), ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.Lgs.vo 599 del 25.11.1996, convertito con la legge 24 gennaio 1997, n. 5.

Art. 18 Prezzo

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché gli importi di cui al precedente art. 16, prima della stipula del contratto.

Art. 19 Riserva di aggiudicazione

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Art. 20 Norme transitorie e finali

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alle normative di Leggi vigenti.