



COMUNE DI TAVAZZANO CON VILLAVESCO

***REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DI BENI
IMMOBILI***

Approvato con deliberazione C.C. n° 7 del 25.1.2001

COMUNE DI TAVAZZANO CON VILLAVESCO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

INDICE DEGLI ARTICOLI

PRINCIPI GENERALI

Art. 1	Finalità	pag.	2
Art. 2	Norme applicabili	”	2
Art. 3	Oggetto della disciplina	”	3

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

Art. 4	Classificazione degli immobili	”	3
Art. 5	Natura giuridica degli immobili	”	4
Art. 6	Condizioni di vendita	”	4
Art. 7	Stima dei beni	”	4

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art. 8	Diritti di prelazione	”	5
Art. 9	Validità dell'offerta di vendita	”	6
Art. 10	Pubblicità della vendita	”	6
Art. 11	Modalità di presentazione delle proposte d'acquisto	”	7
Art. 12	Commissione di valutazione	”	7
Art. 13	Valutazione delle proposte d'acquisto	”	8

STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA

Art. 14	Determinazione del contraente prescelto	”	8
Art. 15	Comunicazione al contraente prescelto	”	9
Art. 16	Stipulazione del contratto	”	9
Art. 17	Controversie pendenti	”	10

PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Finalità

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Tavazzano con Villavesco in attuazione del disposto dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127 e sono adottate nell'esercizio della potestà di cui agli articoli 3 e 7 del T.U. degli enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.
2. Il regolamento ha per finalità la statuizione di univoci criteri di trasparenza e di pubblicità circa le condizioni di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale, mediante l'adozione di adeguati strumenti giuridici volti ad una corretta e trasparente predisposizione e gestione delle procedure di alienazione medesima, incluse quelle preliminari e consequenziali.

Art. 2

Norme applicabili

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454 e successive modificazioni, come consentito dall'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e R.D. 23.5.1924 n. 827, nonché in deroga alle norme sulla contabilità generale degli enti locali e in ossequio al regolamento di contabilità del Comune di Tavazzano con Villavesco.
2. Gli immobili indicati nel Programma di alienazione sono offerti in vendita a trattativa privata, anche in deroga a quanto stabilito dal Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Tavazzano con Villavesco.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico.
4. In deroga a quanto stabilito dalle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454 e successive modificazioni, l'Ente è legittimato ad operare riguardo alle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile secondo la disciplina privatistica, salvo quanto dettato dal presente regolamento, costituente a tutti gli effetti *lex specialis*.

Art. 3

Oggetto della disciplina

1. La disciplina del presente regolamento è applicabile a tutte le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile successive alla sua entrata in vigore.
2. Sono in ogni caso esclusi dalla presente disciplina i beni facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile, nonché i beni immobili di interesse storico e artistico del Comune di Tavazzano con Villavesco di cui alla legge 1.6.1939 n. 1089, salvo quanto disposto dal regolamento da adottare su proposta del Ministro per i beni e le attività culturali, previo parere delle competenti Commissioni parlamentari, ai sensi dell'art. 32 della legge 23.12.1998 n. 448.

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

Art. 4

Classificazione degli immobili

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano di classificazione dei beni immobili di proprietà comunale alienabili. Tale approvazione comporta automaticamente la cessazione della destinazione ad uso pubblico e l'alienabilità a trattativa privata dei beni in esso inseriti, senza che siano necessarie ulteriori deliberazioni.
2. Il Piano di classificazione costituisce il Programma di alienazione del patrimonio disponibile del Comune. Esso ha validità triennale, va coordinato con il Bilancio previsionale triennale del Comune e può essere integrato o modificato, anche nel corso del triennio, mediante inserimento o cancellazione di beni immobili dall'elenco di cui al Programma, secondo apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Il Programma di alienazione è costituito da un elenco contenente l'indicazione dei beni immobili di proprietà comunale alienabili, con la relativa ubicazione e il valore di stima di cui all'art. 7 del presente regolamento.

Art. 5

Natura giuridica degli immobili

1. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile che sono inseriti nel Programma di alienazione sono automaticamente sdemanializzati o declassificati ed entrano a far parte del patrimonio disponibile del Comune, ai sensi e in analogia a quanto stabilito dall'art. 829 - II comma - del codice civile e all'art. 38 del regolamento sui servizi del Provveditorato Generale dello Stato, approvato con RD 20.6.1929 n. 1058.

2. Per gli immobili per i quali sia stato emesso decreto concessivo per la regolamentazione dell'occupazione, l'inserimento nel Programma di alienazione comporta la revoca automatica della concessione. Il rapporto derivante dalla concessione revocata si trasforma in rapporto derivante da locazione o affitto disciplinato ai sensi di legge a far data dall'inserimento dell'immobile nel Programma.

Art. 6

Condizioni di vendita

1. Ogni singolo immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nel Programma di alienazione.
2. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.
3. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione

Art. 7

Stima dei beni

1. In corrispondenza di ciascun bene immobile del patrimonio inserito nel Programma di alienazione è stabilito un valore di stima che costituisce il prezzo di riferimento per l'alienazione del patrimonio disponibile.
2. Il valore di stima è determinato dal Settore tutela del territorio e servizi alla collettività del Comune. In mancanza o in caso di carenza di organico con idonea professionalità o nel caso di perizia particolarmente complessa che richieda una valutazione eccezionalmente articolata è possibile, con determinazione adeguatamente motivata, affidare l'incarico della perizia di stima ad un tecnico esterno all'Amministrazione.
3. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili, nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa. In ogni caso la stima deve rispecchiare il più possibile i prezzi di mercato correnti al tempo della valutazione e deve tenere conto delle migliorie e delle addizioni eventualmente apportate agli immobili stimati, nonché di ogni elemento di particolare pregio degli immobili alienabili.

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art. 8

Diritti di prelazione

1. I beni di cui al Programma di alienazione sono offerti in vendita, con prelazione su altri acquirenti, a coloro che, alla data di comunicazione dell'offerta di vendita, di cui al comma 3, si trovino nella detenzione degli immobili stessi in quanto conduttori, affittuari o concessionari, in base a contratto di locazione, affitto o decreto concessivo in corso, salvo che sussistano diverse ragioni di prelazione previste dalla legge o da regolamenti e sempre che non vi siano, nei confronti di costoro, controversie in atto di qualsiasi natura, inclusi procedimenti arbitrari.
2. E' fatta salva la prelazione di cui all'art. 3 lettera g) della legge 9.12.1998 n. 431.
3. A coloro che godano del diritto di prelazione è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto di stesso.
4. Qualora la Commissione di cui all'art. 12 valuti insufficientemente congrue le proposte pervenute ai sensi dell'art. 11 non si fa luogo ad offerta in prelazione né a conclusione della compravendita; la sussistenza di proposte pervenute e di soggetti aventi diritto alla prelazione non può in alcun modo costituire obbligo a contrarre per il Comune
5. Nel caso in cui la Commissione di cui all'art. 12 valuti congrue le offerte pervenute e abbia individuato la migliore offerta ai sensi dell'art. 13, è notificata agli aventi il diritto di prelazione una ulteriore comunicazione, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, contenente il prezzo massimo offerto e la fissazione di un congruo termine entro il quale l'avente diritto può esercitare il proprio diritto, manifestando la volontà di acquistare al prezzo indicato.
6. La mancata accettazione nel termine indicato comporta la perdita del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.

Art. 9

Validità dell'offerta di vendita

1. L'Amministrazione provvede a stabilire il termine di validità delle proposte di vendita e a darne pubblicità nelle stesse forme dell'offerta stessa. Tale termine non può, comunque, essere superiore ai sei mesi dalla data di apertura delle contrattazioni.

Art. 10

Pubblicità della vendita

1. La volontà da parte dell'Ente di procedere all'alienazione dei beni di cui al Programma è manifestata con la più ampia discrezionalità nella scelta dei mezzi di pubblicità.

2. E' cura dell'Amministrazione individuare, di volta in volta, le forme più adeguate per assicurare trasparenza e conoscenza dell'attuazione del Programma stesso, procedendo anche alla diffusione dell'offerta di vendita attraverso la pubblicazione di bandi, comunicazioni sulla stampa locale e/o nazionale, nonché informative ad agenzie o privati e a quanti si ritiene possano avere un interesse all'operazione di compravendita.
3. L'Amministrazione provvede, altresì, a pubblicare nella propria pagina web ogni comunicazione utile a tale scopo.
4. L'offerta di vendita deve contenere l'indicazione dei beni oggetti di vendita, del prezzo di riferimento e di ogni elemento utile all'individuazione degli immobili, nonché le condizioni di vendita e di eventuali spese accessorie a carico del venditore, comprese quelle eventualmente previste ai sensi dell'art. 12 comma 8 del presente regolamento.
5. L'offerta di vendita deve altresì contenere l'indicazione circa l'eventuale sussistenza di diritti di prelazione derivanti da legge, regolamento o qualsiasi altra fonte.

Art.11

Modalità di presentazione delle proposte d'acquisto

1. Chi intende presentare una proposta d'acquisto deve farlo entro il termine indicato nell'offerta di vendita mediante lettera raccomandata, in osservanza con le norme sull'imposta di bollo eventualmente applicabili, indirizzata in busta chiusa al Settore tutela del territorio e servizi alla collettività del Comune, contenente le generalità del proponente, il prezzo offerto, le relative garanzie che intende prestare e ogni elemento utile alla valutazione della congruità della proposta, nonché quelli eventualmente richiesti dall'offerta dell'Ente. Sulla busta deve essere indicata la dicitura "contiene offerta di acquisto con scadenza...". Tale busta è aperta dalla Commissione di valutazione.

Art. 12

Commissione di valutazione

1. La congruità delle proposte d'acquisto pervenute all'Amministrazione, nonché l'opportunità di stipulazione della compravendita alle condizioni indicate sono valutate da apposita Commissione insediata entro trenta giorni dal termine finale stabilito per la presentazione delle proposte.
2. La Commissione di valutazione delle proposte di acquisto è nominata dal Sindaco e costituita da almeno tre membri effettivi, tra cui il Segretario dell'Ente, un istruttore del settore tutela del territorio e servizi alla collettività e un istruttore del settore bilancio e programmazione, nonché da due membri supplenti, in sostituzione dei membri effettivi in caso di loro impedimento, incompatibilità o astensione.

3. E' fatto obbligo ai membri della Commissione di astenersi dalla valutazione in caso abbiano un interesse, anche indiretto alla conclusione della compravendita, secondo quanto stabilito dalla legge.
4. La Commissione redige processo verbale delle operazioni di insediamento e di valutazione, nominando, all'uopo, un segretario, esterno alla Commissione stessa.
5. La Commissione può scegliere discrezionalmente dei membri aggregati, ricorrendo anche a professionisti esterni, cooptati in base a speciali esigenze di valutazione tecnica che dovessero manifestarsi sulla base delle proposte pervenute, per tutelare specifici interessi pubblici o per l'emergere di particolari difficoltà nella determinazione della congruità delle offerte.
6. Per l'affidamento dell'incarico di membro di Commissione a professionisti esterni è obbligatorio attingere agli elenchi predisposti dalla Giunta Comunale. In ogni caso tutti gli incarichi e consulenze di cui al presente articolo sono formalizzati da apposita convenzione.
7. Il numero dei componenti della Commissione, compresi i membri cooptati, deve sempre essere dispari, e in ogni caso non superiore a cinque.
8. E' stabilito, nel caso delineato dal comma 5, un compenso da corrispondere ai membri cooptati. Tale importo va computato tra le spese di vendita, a carico dell'acquirente.
9. Il parere formulato dalla Commissione in ordine all'individuazione dell'acquirente è obbligatorio non vincolante.

Art.13

Valutazione delle proposte d'acquisto

1. La Commissione, nell'individuare, con decisione adeguatamente motivata, l'acquirente, valuta, fermi restando i diritti di prelazione fatti valere nei termini prescritti, sia la congruità del prezzo di compravendita, sia la convenienza della stipulazione, contemperando gli interessi dell'Amministrazione con le condizioni del mercato immobiliare.
2. A parità di proposte, ferme restando le legittime prelazioni, è preferito il contraente che offre il prezzo di acquisto più elevato.
3. A parità di prezzo offerto, la Commissione invita i contraenti che hanno proposto il prezzo più elevato a far pervenire entro un congruo termine una proposta migliorativa con le modalità di cui all'art. 11. In caso di ulteriore parità si procede ad oltranza fino ad ottenere il prezzo più elevato.

STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA

Art. 14

Determinazione del contraente prescelto

1. Quando la Commissione di valutazione ha individuato il contraente che ha formulato la proposta più conveniente, lo comunica al Responsabile del Settore legale che, se ritiene opportuna l'operazione di compravendita a tali condizioni, fa proprio il parere della Commissione e autorizza la vendita.

Art. 15

Comunicazione al contraente prescelto

1. La determinazione del Responsabile di cui all'art. 14 è notificata all'acquirente, al quale viene comunicata con lettera raccomandata l'accettazione da parte dell'Amministrazione della proposta d'acquisto e, altresì, l'invito ad indicare, entro un termine che non può essere superiore a tre mesi dalla data di ricevimento della notificazione, il nome del notaio presso cui intende effettuare la stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 16

Stipulazione del contratto

1. Quando l'acquirente ha indicato il nome del notaio presso cui intende addivenire alla stipulazione, il Settore Legale provvede all'inoltro a quest'ultimo di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.

Art. 17

Controversie pendenti

1. In caso di alienazione di beni immobili che siano oggetto di controversia pendente tra l'acquirente e l'Amministrazione comunale, la stipulazione del contratto di compravendita implica la composizione della vertenza e la rinuncia a qualsiasi azione ad essa connessa.
2. La sussistenza di controversie pendenti con l'Amministrazione relative al bene immobile posto in vendita comporta, salvo esplicita deroga concessa con atto motivato del Comune, la perdita del diritto di prelazione sul bene medesimo.