



COMUNE DI TROMELLO

Provincia di Pavia

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 21 DEL 21.06.2007

Indice:

- [art.1..... Oggetto e Finalità](#)
- [art.2..... Ambito di applicazione](#)
- [art.3..... Programmazione delle alienazioni](#)
- [art.4..... Beni alienabili](#)
- [art.5..... Procedure di alienazione](#)
- [art.6..... Avviso d'asta](#)
- [art.7..... Esclusione dalla partecipazione alle gare](#)
- [art.8..... Trattativa privata diretta](#)
- [art.9..... Permuta](#)
- [art.10..... Prezzo di vendita](#)
- [art.11..... Garanzia](#)
- [art.12..... Pubblicità dei bandi di gara](#)
- [art.13..... Stipulazione dell'atto di compravendita](#)
- [art.14..... Rinvio](#)
- [art.15..... Foro competente](#)
- [art.16..... Entrata in vigore](#)

ART. 1
OGGETTO E FINALITA'

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune secondo criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquistare e valutare proposte di acquisto.

ART. 2
AMBITO DI APPLICAZIONE

1. I beni patrimoniali del Comune, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, saranno alienati secondo le norme del presente regolamento, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile.

2. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienati secondo le modalità stabilite dalla Legge 560/1993.

ART. 3
PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Annualmente, con deliberazione consiliare, potrà essere stabilito il programma delle alienazioni del patrimonio comunale disponibile.

2. Nel programma di cui sopra è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.

3. Gli adempimenti conseguenti verranno demandati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Sportello Unico Edilizia, relativamente solo ad alienazioni e permutate riguardanti le lottizzazioni, mentre, per tutte le rimanenti alienazioni e permutate, i relativi adempimenti saranno di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Manutentivo – Lavori Pubblici.

4. Il programma di cui sopra può essere integrato o modificato, sempre da parte del Consiglio Comunale:

- a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
- b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
- c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 4
BENI ALIENABILI

1. Costituiscono beni immobili soggetti alla disciplina prevista dal presente regolamento:

- a. I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
- b. I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c. I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto provvedimento di sdemanializzazione;

2. Nell'ambito della tipologia dei beni di cui sopra, possono rientrare, fra l'altro:

- I beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- I beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- Le aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà.

3. Costituisce presupposto del procedimento di alienazione dei beni di cui ai commi precedenti il preventivo inserimento nel programma di cui all'art. 3 e la sua inclusione nel bilancio di previsione e nella relazione revisionale e programmatica.

ART. 5
PROCEDURE DI ALIENAZIONE

1. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede mediante asta pubblica, trattativa diretta o permuta.

ART. 6 AVVISO D'ASTA

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b) il prezzo a base d'asta;
 - c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - f) le relative pertinenze e gli eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti;
 - g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.

2. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili e di trascrizione;
 - le eventuali spese derivanti dalla perizia di stima di un tecnico esterno individuato dall'Amministrazione Comunale.

3. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato dall'avviso di gara e la gara viene effettuata da apposita commissione così composta:
 - a) Responsabile del Servizio Tecnico di competenza;
 - b) Responsabile del Servizio Finanziario;
 - c) Segretario Comunale.

ART. 7 ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - si trovino in stato di fallimento;
 - si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione;
 - abbiano contenziosi pendenti con il Comune in materia di edilizia privata e/o lavori pubblici.

ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa;
 - b) qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - c) qualora ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione.

ART. 9 PERMUTA

1. Qualora l'amministrazione Comunale lo ritenga conveniente, possono essere alienati, sempre previa deliberazione consiliare motivata, beni mediante permuta nei seguenti casi:
 - a) Quando l'alienazione risulta all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, anche su richiesta di un singolo lottizzante.
 - b) In ogni altro caso quando sussistono motivi di comprovato interesse pubblico.

2. Le permutate potranno avvenire con immobili di pari valore, con conguaglio in denaro, con realizzazione di opere pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale pari all'importo del valore stimato oppure in parte con opere pubbliche e in parte con conguaglio in denaro. Il

valore della permuta dovrà opportunamente essere valutato dalla Commissione Edilizia /del Territorio.

3. Ai fini della trasparenza e del buon andamento della pubblica amministrazione, l'Amministrazione Comunale pubblicherà all'Albo Pretorio la bozza di permuta con indicazione dell'oggetto e la congruità della permuta stessa, al fine di consentire eventuali osservazioni in merito.

ART. 10 PREZZO DI VENDITA

1. Il prezzo di vendita degli immobili, da porre a base d'asta, viene determinato da una perizia di stima effettuata dall'ufficio tecnico comunale preposto, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 3.

ART. 11 GARANZIA

1. L'Amministrazione comunale assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali a favore di terzi.

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

ART. 12 PUBBLICITA' DEI BANDI DI GARA

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni adottando comunque altri canali di pubblicità quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, invio del bando a studi professionali operanti sul territorio, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare operanti sul territorio, anche mediante via telematica.

ART. 13 STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della gara, che, a sua volta, dovrà essere adottata entro 15 giorni dall'aggiudicazione;
2. Il pagamento del prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma, o mediante esibizione di assegno circolare non trasferibile. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
3. L'atto dovrà essere rogato da un notaio scelto, con il benestare dell'Amministrazione Comunale, dall'acquirente, cui spettano tutte le relative spese, indicate all'art. 6, comma 2.

ART. 14 RINVIO

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e le disposizioni vigenti in materia.

ART. 15 FORO COMPETENTE

1. Per qualsiasi controversia, è competente il foro di Vigevano.

ART. 16 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore all'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del Regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.