



**Città di Seriate**



# **Regolamento per le alienazioni ed altri atti di disposizione del patrimonio immobiliare**

**Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale  
n. 17 del 09.03.2009**

In vigore dal 17/04/2009

## SOMMARIO

<b><u>TITOLO I - PRINCIPI GENERALI .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
ART. 1. FINALITÀ .....	3
ART. 2. APPLICAZIONE NORMATIVA .....	3
<b><u>TITOLO II - PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
ART. 3. OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
ART. 4. STIMA.....	3
ART. 5. DELIBERAZIONE DI ALIENAZIONE .....	4
ART. 6. DIRITTI DI PRELAZIONE.....	4
ART. 7. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE .....	4
ART. 8. SCELTA DEL CONTRAENTE .....	4
ART. 9. GARA DESERTA .....	5
ART. 10. REQUISITI PER PRESENTARE OFFERTA .....	5
ART. 11. PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE .....	5
ART. 12. CAUZIONE .....	6
ART. 13. SVOLGIMENTO DELLA GARA.....	6
ART. 14. AGGIUDICAZIONE.....	6
<b><u>TITOLO III - STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
ART. 15. COMUNICAZIONI ALL'AGGIUDICATARIO .....	6
ART. 16. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO .....	6
<b><u>TITOLO IV - ALTRI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
ART. 17. PRINCIPI GENERALI .....	7
ART. 18. AFFITTI, LOCAZIONI E COMODATI .....	7
ART. 19. SERVITÙ ED AUTORIZZAZIONI .....	8
ART. 20. CONCESSIONI PRECARIE .....	8
<b><u>TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
ART. 21. NORME TRANSITORIE.....	8
ART. 22. ENTRATA IN VIGORE .....	8

## **TITOLO I - PRINCIPI GENERALI**

### **Art. 1. Finalità**

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Seriate, in attuazione al disposto dell'art. 12 comma 2 della legge 15.5.1997 n. 127 e nell'esercizio della potestà di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

2. Il regolamento definisce i criteri di trasparenza e di pubblicità costituenti condizione di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale, mediante adeguati strumenti volti ad una corretta e trasparente gestione delle procedure di alienazione.

3. Vengono altresì disciplinati i più frequenti atti di disposizione che costituiscono diritti di terzi su beni patrimoniali del Comune.

### **Art. 2. Applicazione normativa**

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, al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e R.D. 23.5.1924 n. 827, come previsto dall'art. 12 comma 2 della legge 15.5.1997 n. 127, per cui l'Ente può dar corso ad alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile secondo la disciplina privatistica, ed in conformità a quanto dettato dal presente regolamento, costituente a tutti gli effetti *lex specialis*.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico ed alle norme in materia di compravendita e costituzione di diritti reali contenute nel codice civile.

## **TITOLO II - PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE**

### **Art. 3. Oggetto della vendita**

1. Sono oggetto di vendita i beni patrimoniali disponibili.

2. Sono esclusi dal presente regolamento i beni facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile.

3. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere alienati qualora non risultino più in possesso delle caratteristiche che li contraddistinguono come tali. In tal caso la deliberazione di alienazione deve disporre anche la sdemanializzazione o declassificazione del bene, che entra così a far parte del patrimonio disponibile del Comune.

4. Ogni immobile è alienato nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato.

5. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.

6. L'acquirente subentra in tutti i diritti e obblighi del Comune rispetto agli immobili venduti dal momento del trasferimento della proprietà.

### **Art. 4. Stima**

1. Per ciascun bene immobile da alienare è stabilito un valore di stima che costituisce il prezzo di riferimento per la vendita.
2. Il valore di stima è determinato a seguito di perizia svolta, di norma, dall'Ufficio Patrimonio del Comune. E' ammesso l'affidamento di incarico della perizia di stima a tecnici esterni, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno.

#### **Art. 5. Deliberazione di alienazione**

1. La formale decisione di ogni vendita immobiliare è assunta con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.
2. Ogni singolo immobile di valore stimato superiore a € 50.000,00 è oggetto di individuale deliberazione. Immobili di valore stimato inferiore a € 50.000,00 cadauno possono essere accorpati in una unica deliberazione di vendita.

#### **Art. 6. Diritti di prelazione**

1. I beni alienabili sono offerti in vendita con prelazione su altri acquirenti a coloro che, alla data della deliberazione di cui al precedente art. 5, si trovino nella detenzione degli immobili stessi in quanto conduttori, affittuari, comodatari o concessionari, in base a regolare contratto di locazione, affitto, comodato ovvero concessione in corso di vigenza, salvo che sussistano diverse e prevalenti ragioni di prelazione previste dalla legge o da regolamenti e sempre che non vi siano, riguardo costoro, controversie in atto di qualsiasi natura, inclusi procedimenti arbitrali.
2. A coloro a cui è riconosciuto il diritto di prelazione è data notizia dell'intenzione di alienare il bene mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R. contenente l'indicazione del bene offerto e del prezzo di riferimento.
3. Qualora interessati, i soggetti titolari del diritto di prelazione dovranno manifestare entro 30 giorni la propria volontà di acquistare il bene immobile, presentando idonea cauzione ai sensi del successivo art. 12. Nella stessa lettera di accettazione dovrà essere indicato il nome del notaio presso cui si intende effettuare la stipulazione del contratto di compravendita, ovvero dichiarare l'intenzione di avvalersi delle funzioni di Ufficiale rogante esercitate dal Segretario Comunale. In ogni caso il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di cui al punto 2.
4. La mancata accettazione entro il termine fissato comporta la perdita del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.
5. Qualora i titolari del diritto di prelazione non siano interessati all'acquisto, verrà avviata la procedura di scelta del contraente, secondo quanto disciplinato dal successivo art. 8 ponendo a base di gara il prezzo offerto per la prelazione.

#### **Art. 7. Determinazione a contrattare**

1. La procedura per l'alienazione inizia con apposita determinazione del Dirigente del Settore III, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.
2. La determinazione indica la modalità di scelta del contraente e approva l'avviso di vendita, che deve contenere l'indicazione dei beni oggetto di alienazione, del prezzo base e di ogni elemento utile all'individuazione degli immobili, nonché le condizioni di vendita e gli eventuali diritti di prelazione derivanti da legge, regolamento o qualsiasi altra fonte.

#### **Art. 8. Scelta del contraente**

Trattativa privata

1. E' possibile individuare il contraente mediante trattativa privata qualora il valore dell'immobile da alienare, secondo la perizia di stima di cui al precedente art. 4, sia pari o inferiore a € 250.000,00.
2. L'avviso di vendita deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per almeno 15 giorni e pubblicato sul sito internet per lo stesso periodo.
3. La determinazione con cui si indice la procedura per l'alienazione può individuare forme aggiuntive di pubblicità.

#### Pubblico incanto

4. Qualora il valore dell'immobile da alienare, secondo la perizia di stima di cui al precedente art. 4, sia superiore a € 250.000,00, si dovrà procedere mediante pubblico incanto.
5. L'avviso di vendita deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per almeno 15 giorni e pubblicato sul sito internet per lo stesso periodo; dovrà inoltre essere pubblicato per estratto sul quotidiano avente maggior diffusione nella Provincia di Bergamo.
6. La determinazione con cui si indice la procedura per l'alienazione può individuare forme aggiuntive di pubblicità.

#### **Art. 9. Gara deserta**

1. Qualora il pubblico incanto o la trattativa privata risultassero deserti o infruttuosi, si procederà mediante vendita diretta, allo stesso prezzo già posto a base di gara, con chi ne mostrerà interesse nei successivi sei mesi.
2. In alternativa la Giunta Comunale potrà disporre successivamente una o più trattative private, con progressive riduzioni del prezzo a base di gara, qualora lo ritenga opportuno.

#### **Art. 10. Requisiti per presentare offerta**

1. Sono esclusi da procedimenti di compravendita i soggetti:
  - a) che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi in procedure concorsuali di tipo fallimentare negli ultimi cinque anni dall'atto di cui all'art. 7 comma 1;
  - b) che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi tre anni dall'atto di cui all'art. 7 comma 1;
  - c) che si trovino in stato di interdizione giudiziale o legale (tra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione);
  - d) che siano sottoposti alle misure di interdizione previste dalla normativa antimafia.
2. Non sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.

#### **Art. 11. Presentazione e valutazione delle offerte**

1. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana, in osservanza alle norme sull'imposta di bollo applicabili.
2. Il bene oggetto di alienazione viene ceduto all'offerente che ha presentato il prezzo più alto.
3. A parità di prezzo offerto, il Comune invita i contraenti che hanno proposto il prezzo maggiore a far pervenire entro 15 giorni una proposta migliorativa che non potrà essere inferiore al 1% del prezzo a base di gara. In caso non si addivenga ad un miglioramento del prezzo o in caso di ulteriore parità si procede all'aggiudicazione mediante sorteggio.
4. Le offerte presentate o accettate dai privati sono immediatamente vincolanti per gli stessi, mentre l'Amministrazione verrà obbligata solo con il provvedimento di cui al successivo art. 13.

#### **Art. 12. Cauzione**

1. L'offerta deve essere corredata da un deposito cauzionale corrispondente ad un decimo del prezzo a base di gara.

#### **Art. 13. Svolgimento della gara**

1. Sia nel caso di pubblico incanto che di trattativa privata, nel giorno, ora e luogo indicati nell'avviso si riuniscono il Presidente di Gara, nella persona del Dirigente del Settore III, e due testimoni. Di regola l'attività di testimone è svolta dal personale del Servizio Procedure di Gara e Contratti

2. La seduta è pubblica.

3. Il Presidente, dopo aver ricordato l'oggetto dell'alienazione provvede ad aprire i plichi pervenuti nei termini prescritti ed a verificare i requisiti richiesti al precedente art. 10.

4. Il Presidente di Gara procede ad aprire le buste contenenti l'offerta economica, dare lettura delle offerte medesime e a proclamare l'aggiudicatario in via provvisoria.

5. Di tutte le operazioni compiute nelle sedute di gara è dato atto in apposito processo verbale, che è sottoscritto dal Presidente di Gara e dai testimoni.

#### **Art. 14. Aggiudicazione**

1. Concluse le operazioni di gara, il Dirigente del Settore III adotta idonea determinazione di aggiudicazione.

### **TITOLO III - STIPULAZIONE DELLA COMPRAVENDITA**

#### **Art. 15. Comunicazioni all'aggiudicatario**

1. L'aggiudicazione viene comunicata, con lettera raccomandata, al miglior offerente, invitandolo altresì ad indicare, entro un termine che non può essere superiore a un mese dalla data di ricevimento della nota, il nome del notaio presso cui l'acquirente intende effettuare la stipulazione del contratto di compravendita, ovvero a dichiarare l'intenzione di avvalersi delle funzioni di Ufficiale rogante esercitate dal Segretario Comunale.

#### **Art. 16. Stipulazione del contratto**

1. Qualora l'acquirente abbia indicato il nome del notaio presso cui intende addivenire alla stipulazione, l'Ufficio Patrimonio provvede all'inoltro a quest'ultimo di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.

2. Qualora l'acquirente abbia dichiarato ai sensi dell'art. 15 di voler effettuare la stipulazione in forma pubblica amministrativa, il contratto sarà stipulato nella sede del Comune. La mancata e non giustificata presentazione alla firma contrattuale comporta la decadenza dall'acquisto e l'escussione del deposito cauzionale di cui al precedente art. 12, per violazione dei doveri di responsabilità precontrattuale in capo all'acquirente. Competente alla firma dei contratti è il Dirigente del Settore III.

3. In ogni caso il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione di cui all'art. 15.

4. Salva espressa contraria indicazione nel provvedimento deliberativo che autorizza la vendita, all'atto della stipulazione contrattuale il Dirigente ha facoltà di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 Codice Civile, con l'esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari.

da iscrizioni d'ufficio e da responsabilità al riguardo. E' altresì autorizzato a rilasciare quietanza del prezzo di vendita, alla eventuale più esatta descrizione ed individuazione catastale degli immobili, comprese eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, nonché a rendere ogni dichiarazione fiscale e quelle previste dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia.

5. Inoltre, se del caso, garantisce che gli immobili in alienazione sono liberi da pesi, vincoli e ipoteche (ad eccezione di quelli derivanti dal P.R.G. vigente) e ha facoltà di convenire che il Comune non abbia a rispondere, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso, da parte di terzi, rispetto ai beni da compravendere e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488 c.c. 1° comma), convenendo anche che la compravendita abbia ad essere stipulata a completo rischio e pericolo del compratore (art. 1488 c.c. 2° comma) e in genere può introdurre nel contratto tutte le clausole necessarie alla conclusione del negozio purché non ne alterino l'essenza.

6. Il pagamento del prezzo di vendita dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto. Le spese contrattuali, di eventuale frazionamento, diritti di segreteria, bollatura ed altri oneri inerenti e conseguenti la stipula, sono a carico dell'acquirente.

## **TITOLO IV - ALTRI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO**

### **Art. 17. Principi generali**

1. Le norme stabilite con gli articoli contenuti nel presente titolo regolano modalità di disposizione dei beni immobili patrimoniali disponibili, rimanendo invece ad esse sottratte quelle, di diritto pubblico, relative a beni patrimoniali indisponibili e beni demaniali.
2. Sui beni patrimoniali disponibili possono essere costituiti diritti di natura privata a favore di terzi, ovvero possono concludersi su di essi contratti di affitto, locazione o comodato, qualora l'Ente ne ravvisi l'opportunità.

### **Art. 18. Affitti, locazioni e comodati**

1. La decisione di perfezionare un contratto di affitto o locazione è assunta con deliberazione di Giunta Comunale in cui vengono motivati i criteri di scelta del contraente (dando sempre comunque preferenza ad Enti ed Organismi pubblici, ONLUS, Istituti ed Associazioni di carattere sociale anche di diritto privato), nonché il corrispettivo economico, di regola calcolato secondo l'andamento di mercato, la durata del rapporto e la sua eventuale rinnovabilità; la Giunta Comunale approva altresì la bozza di contratto.
2. L'Ufficio Contratti provvede al perfezionamento del testo definitivo, ad acquisire la sottoscrizione delle parti ed agli ulteriori adempimenti susseguenti (repertoriazione o iscrizione nel registro delle scritture private, registrazione, addebito delle spese e dei diritti di rogito e segreteria alla parte a cui faranno carico).
3. Spetta all'Ufficio Patrimonio la gestione del rapporto stesso, provvedendo alle riscossioni del canone di affitto o locazione nonché a tutte le attività inerenti, ivi compresa la redazione dei verbali di consegna e di restituzione e le procedure per il rilascio degli immobili, controllando le scadenze contrattuali. E' consentito, con prelazione rispetto ad altre richieste, il rinnovo di preesistenti contratti di affitto o locazione o comodato, nonché il rinnovo di preesistenti diversi rapporti di cui all'art. 17 venuti a scadenza.
4. Il locatario, affittuario o comodatario non può sublocare, subaffittare o subconcedere a terzi gli immobili. Tuttavia il Comune può prevedere nel contratto che i medesimi locali siano utilizzati da più soggetti, in tempi diversi.

5. Sono ammessi comodati o concessioni in uso, anche in forme agevolate, esclusivamente in favore di Enti od Organismi pubblici, ovvero ad altri soggetti, anche privati, se per comprovate finalità di pubblico interesse o di carattere sociale.

#### **Art. 19. Servitù ed autorizzazioni**

1. Chiunque abbia interesse a costituire un diritto reale sui beni patrimoniali del Comune deve inoltrare istanza, fornendo tutti gli elementi e gli elaborati necessari all'eventuale accoglimento della richiesta.

2. L'istanza viene previamente esaminata, dal punto di vista tecnico, dall'Ufficio Patrimonio, acquisendo i pareri necessari. Qualora l'Ufficio ritenga meritevole di accoglimento la richiesta, predisponde proposta di deliberazione di Giunta Comunale. In caso contrario l'istanza del privato verrà comunque esaminata dalla Giunta, come semplice argomento, prima di essere eventualmente respinta con nota del Dirigente del Settore III.

3. La formalizzazione dei rapporti assunti con decisione della Giunta Comunale, relativamente alla costituzione di diritti reali, avverrà di regola con scrittura privata autenticata o con atto in forma pubblica amministrativa, a cura del Segretario Comunale, da registrare e trascrivere. Competente alla firma dei contratti è il dirigente del Settore III.

4. In tutti i casi di cui ai punti precedenti le spese inerenti e conseguenti la costituzione del rapporto sono a carico del richiedente. Il pagamento del corrispettivo dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto.

#### **Art. 20. Concessioni precarie**

1. Il Comune può concedere a privati l'utilizzo di suolo pubblico per l'esercizio di attività commerciali.

2. La Giunta Comunale determina il canone di occupazione per metro quadrato, eventualmente fissando canoni differenziati a seconda dell'utilizzo dell'area. Il canone viene adeguato annualmente, in base all'incremento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. Resta salvo l'onere per il concessionario di pagare la tassa di occupazione di suolo pubblico, come disciplinata dal regolamento comunale per le occupazioni di spazi pubblici e per l'applicazione della relativa tassa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 6.5.1994 e s.m.i..

4. Il concessionario dovrà sottoscrivere apposito contratto di concessione, assumendosi ogni spesa e onere contrattuale.

### **TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 21. Norme transitorie**

Le modalità di scelta del contraente disciplinate nel presente Regolamento, si applicano anche ai procedimenti in corso, purché non sia stato ancora pubblicato l'avviso di pubblico incanto.

#### **Art. 22. Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.