



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI BERGAMO



ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 159/155250 P.G. NELLA SEDEUTA DEL 6/12/2000,
MODIFICATO CON DELIBERAZIONE N. 38 REG./11 PROP. DEL. NELLA SEDUTA DEL 04/04/2016

II^a STESURA

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del regolamento

Le alienazioni dei beni immobili del patrimonio comunale sono disciplinate dalle norme stabilite dal presente regolamento ai sensi dell'art. 12 comma 2 l. 15 maggio 1997 n. 127 e dell'art. 58 del d.l. 25 giugno 2008 n. 112, successivamente convertito in l. 6 agosto 2008, n. 133, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale.

L'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dalle specifiche disposizioni regionali di cui alla l.r. 4 dicembre 2009, n. 27 e, per quanto non espressamente indicato, dal presente regolamento.

La cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie è disciplinata dalla l. 23 dicembre 1998 n. 448 e, per quanto non espressamente indicato, dal presente regolamento.

Art. 2 Individuazione dei beni patrimoniali

Fanno parte del patrimonio immobiliare comunale i beni demaniali che possono essere alienati solamente nei modi e nei limiti previsti dalle leggi in materia; i beni classificati come indisponibili ai sensi dell'art. 826 c.c. e i beni disponibili.

CAPO II PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'

Art. 3 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

L'alienazione e la valorizzazione dei beni immobili del Comune di Bergamo è soggetta a programmazione e viene formalizzata con il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l del d.lgs. 267/2000.

Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune.

Il piano individua i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Nel piano devono essere indicati il termine di validità del programma stesso e la descrizione delle caratteristiche principali degli immobili (ubicazione, consistenza, dati catastali, destinazione urbanistica, valore del bene, altri elementi rilevanti per l'alienazione come, ad esempio, la verifica dell'interesse culturale ex d.lgs. 42/2004).

Art. 4

Approvazione e modifiche al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

Ogni anno, sulla base della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici comunali, l'organo di Governo, cioè la Giunta, individua i singoli beni immobili suscettibili di inclusione nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni.

L'approvazione del piano è di competenza del Consiglio Comunale.

Qualora il piano identifichi il bene da alienare secondo le caratteristiche principali di cui all'art. 3, comma 4 del presente regolamento e individui la procedura di alienazione che si intende esperire, le competenze consiliari rispetto alla procedura di alienazione del singolo bene immobile si esauriscono con la delibera di approvazione del piano.

Per gli immobili inseriti nel piano che siano completi di tutte le informazioni richieste dal precedente capoverso, l'alienazione o la valorizzazione viene deliberata dall'organo di Governo del Comune, fermo restando che il valore di alienazione non dovrà essere inferiore, ovvero superiore del 30%, a quello indicato nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Ai sensi di quanto stabilito al precedente comma del presente articolo, il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del Patrimonio Comunale dovrà essere redatto, tenendo conto delle seguenti categorie:

- a) Alienazioni con delibera del Consiglio Comunale già esecutiva;
- b) Alienazioni per le quali è sufficiente l'approvazione dell'Organo di Governo (Giunta) come previsto dal presente articolo;
- c) Alienazioni per le quali occorre una nuova deliberazione del Consiglio Comunale, al momento del completamento dell'istruttoria;
- d) Immobili oggetto di valorizzazione.

Il piano, anche prima della scadenza inizialmente prevista, può essere modificato o integrato e, in qualsiasi momento, il Consiglio può decidere di procedere – con provvedimento motivato – all'alienazione o alla valorizzazione di un determinato bene, anche non compreso nel piano.

Art. 5

Effetti sui singoli beni immobili derivanti dall'inclusione nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

I beni inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari vengono classificati come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storica-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

I beni inclusi nel piano possono essere oggetto di:

- a) alienazione;
- b) concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 anni, ai fini della riqualificazione e conversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività a servizio dei cittadini;
- c) affidamento "in concessione a terzi" ai sensi dell'art. 143 del Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 163/2006;

- d) sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ai sensi dell'art. 53, comma 6 del Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 163/2006;
- e) conferimento a fondi di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'art. 4 e ss. del d.l. 351/2001, convertito con modificazioni dalla l. 410/2001.

Art. 6

Alienazione di beni storici e vincolati

Ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, i beni immobili la cui esecuzione risale a oltre 70 anni devono essere sottoposti alla verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12, comma 2 del d.lgs. 42/2004.

Nel caso in cui i competenti organi del Ministero non riscontrino l'interesse, i beni potranno essere liberamente alienati.

I beni del demanio culturale sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritto a favore di terzi, secondo quanto previsto dagli artt. 53 e seguenti del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

CAPO III

PROCEDURE DI VENDITA

Art. 7

Individuazione del prezzo di alienazione

La vendita dei beni è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile. Il valore di ogni singolo bene da inserire nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari è determinato dal Servizio Patrimonio del Comune di Bergamo.

Per perizie di particolare complessità in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il dirigente del Servizio competente valuterà l'opportunità di affidare – previa determinazione motivata - l'incarico di valutazione a un soggetto esterno ovvero di avvalersi della collaborazione di esperti appartenenti ad altri settori comunali, di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni o dell'Agenzia del Territorio.

La stima viene redatta con riferimento ai valori attuali di mercato principalmente in relazione all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

La stima verrà condotta sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

Nel caso di alienazione per asta pubblica, il prezzo di stima di cui al presente articolo costituisce la base sulla quale verranno effettuate le offerte.

Art. 8

Spese tecniche a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di vendita, determinato ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento, si aggiungeranno le spese tecniche sostenute o eventualmente da sostenere, come il frazionamento, l'aggiornamento catastale, il costo della perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria.

Saranno inoltre poste a carico dell'aggiudicatario le spese fiscali e notarili derivanti dall'alienazione.

Art. 9

Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita di beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

Ai sensi dell'art. 53 del Codice i lavori pubblici, approvato con d.lgs. 163/2006, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto per l'esecuzione di lavori pubblici.

Art. 10

Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione

Se il bene oggetto di alienazione è gravato dal diritto di prelazione deve esserne data indicazione nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari e, nel caso di alienazione per trattativa privata, tale circostanza deve essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti.

La proposta contrattuale per l'esercizio della prelazione da parte del titolare del diritto deve essere accettata entro il termine perentorio indicato dall'Amministrazione e senza la proposizione di modificazioni, integrazioni o riserve.

Art. 11

Procedure di alienazione

All'alienazione dei beni immobili si procede di norma mediante asta pubblica; in casi particolari, adeguatamente motivati, si può procedere mediante trattativa privata o trattativa diretta secondo quanto indicato dall'art. 17.

Art. 12

Forme di pubblicità

L'Amministrazione Comunale assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre affissi all'albo pretorio e pubblicati sul sito istituzionale del Comune; il responsabile del servizio competente determinerà le forme di pubblicità ritenute più opportune in conformità con le caratteristiche tecniche, la destinazione, la commerciabilità del bene da alienare.

A titolo esemplificativo, i canali di pubblicità utilizzabili sono le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R., l'Albo pretorio e l'Albo di altri comuni e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale.

L'avviso – con motivato provvedimento del dirigente competente - potrà inoltre essere spedito alle associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale, associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, agenzie immobiliari...).

La pubblicazione degli avvisi deve essere fatta almeno quaranta giorni prima della data fissata per l'apertura delle offerte in seduta pubblica; per gli immobili con base d'asta pari al parametro di cui all'art. 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 – oggi superiore a 103.000 € - gli avvisi devono essere pubblicati sulla G.U.R.I.

Art. 13

Modalità di presentazione delle offerte

La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta.

In caso di asta deserta, saranno prese in considerazione offerte in ribasso entro il limite massimo del 30% del prezzo a base d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire o mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo di raccomandata, o tramite consegna a mano presso il Protocollo generale del Comune di Bergamo entro il termine fissato nell'avviso.

L'offerta, redatta in carta legale chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente (nel caso di società i dati del legale rappresentante nonché gli estremi della società); se questi agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale, che sarà allegata al verbale di vendita; allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati;
- indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere, redatta in carta legale o resa legale; in caso di discordanza di indicazioni sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune;
- sottoscrizione dell'offerta in originale;
- dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile alienando;
- ricevuta del deposito cauzionale di cui all'art.14.

Art. 14

Garanzie e Fideiussioni

Per la partecipazione alla gara deve essere prodotta, insieme con l'offerta scritta incondizionata in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta medesima, pari al 10% del prezzo fissato a base della vendita.

Il deposito può essere costituito mediante fideiussione bancaria o mediante assegno circolare non trasferibile.

In sede di gara il deposito cauzionale viene restituito o svincolato agli offerenti non aggiudicatari.

Art. 15

Apertura delle offerte ed aggiudicazione

La procedura di gara è presieduta dal dirigente dell'Amministrazione comunale competente per materia, in presenza di almeno due testimoni, di norma il responsabile dell'ufficio Contratti ed altra persona dell'ufficio medesimo, e verrà effettuata nel modo stabilito nel bando di gara; per gare di particolare rilevanza il dirigente competente può essere assistito da un dirigente amministrativo.

Del giorno e del luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte viene data tempestiva notizia all'Albo Pretorio, affinché chiunque interessato possa essere presente.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune; la stessa avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora l'offerta più conveniente sia espressa a parità d'importo da due o più concorrenti, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti o non consentano di esperire la licitazione, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Quando non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento, si compila un processo verbale di diserzione di gara e gli eventuali depositi cauzionali vengono restituiti.

L'esito dell'alienazione si constata mediante processo verbale che, compilato e quindi firmato dal presidente e dai due testimoni, attesta le operazioni svolte.

Nel processo verbale di aggiudicazione sono indicati:

- l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è svolta la procedura di esame delle offerte;
- le generalità di coloro che assistono alla vendita;
- il valore con il quale la vendita è stata dichiarata aperta;
- le generalità di ciascun offerente;
- il prezzo offerto da ciascun concorrente;
- l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio o per procura;
- l'aggiudicazione definitiva al miglior offerente.

Al verbale vanno allegate tutte le offerte ricevute.

Art. 16

Stipula del contratto

Il deposito cauzionale di cui all'art.14 viene trattenuto dall'Amministrazione comunale qualora l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente assume il carattere di versamento in acconto; in tal senso l'aggiudicatario deve versare al momento della stipula del contratto (rogito) la differenza tra l'importo di aggiudicazione e la cauzione, già versata a garanzia dell'offerta.

In alternativa al versamento in contanti dell'intera somma dovuta al momento del rogito, può essere richiesta una dilazione massima pari a 2 anni (solo per importi superiori a euro 250.000,00) dalla data del contratto, con versamento di un anticipo minimo pari al 30% dell'intero prezzo d'acquisizione da versarsi al momento del rogito (comprendendo nella quota del 30% anche l'importo cauzionale già versato).

Il pagamento della parte dilazionata è garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria e deve assicurare il recupero degli interessi pari al tasso legale.

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita e conseguentemente effettuare il relativo versamento nel termine indicato dall'Amministrazione comunale e comunque entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'incameramento del deposito cauzionale e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune e deve mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non fossero rescindibili a volontà del locatore.

Art. 17

Trattativa privata

Si può procedere all'alienazione mediante trattativa privata in casi particolari, che devono essere adeguatamente motivati in ordine all'interesse pubblico che viene comunque perseguito e garantito, nei seguenti casi:

- quando la commerciabilità del bene è per ubicazione, tipologia del bene e consistenza, limitata di fatto ad una cerchia ristretta di interessati o, addirittura, ad un solo soggetto per le particolari condizioni di fatto e, comunque, il valore di stima dell'immobile non è superiore ad euro 150.000;
- nel caso di autorimesse ed altre pertinenze, inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/o pertinenziale: in questi casi si può prevedere la priorità per i proprietari del condominio in cui l'immobile è inserito;
- quando sia stata effettuata un'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta (ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari e non valide) e si abbia fondato motivo di ritenere che la gara, se ripetuta, vada ancora deserta;
- qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso agli altri sistemi di aggiudicazione (ad esempio nei casi in cui s'intenda esercitare il diritto di prelazione di cui all'art.10);
- nel caso l'acquirente sia soggetto pubblico o ente gestore di un pubblico servizio, che chiede l'acquisizione del bene per scopi istituzionali o comunque collegati alla funzione svolta di interesse pubblico.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità di presentazione delle offerte, le garanzie da prestarsi, le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e le modalità di pagamento, valgono in generale le disposizioni richiamate negli articoli precedenti, fatto salvo le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettere d'invito.

Nel caso di trattativa diretta, la determinazione del prezzo di alienazione, oltre alle spese tecniche e degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Il pagamento potrà essere effettuato per intero ed in contanti al momento del rogito o dilazionato, nei casi consentiti, secondo le modalità di cui all'art.16.

CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 18 Norme finali

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti disciplinanti gli stessi istituti e provvedimenti, contenute nella legislazione comunitaria, statale e regionale, nonché agli altri regolamenti comunali (regolamento dei contratti, regolamento di contabilità, ecc.).

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni in contrasto con le presenti norme contenute nei regolamenti comunali e nel Capitolato generale per le locazioni, concessioni, alienazioni dei beni immobili comunali, adottato dal Consiglio comunale in data 6 dicembre 2000 con Deliberazione N.159/I55250 P.G.

Art. 19 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.

Della entrata in vigore è data notizia mediante affissione per giorni quindici di apposito avviso all'Albo Pretorio.

Art. 20 Disposizioni transitorie

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione di questo Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.

Art. 21 Foro competente

Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti è il Foro di Bergamo.

Indice

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del regolamento	pag. 1
Art. 2 Individuazione dei beni patrimoniali	pag. 1

CAPO II PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'

Art. 3 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	pag. 1
Art. 4 Approvazione e modifiche al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	pag. 2
Art. 5 Effetti sui singoli beni immobili derivanti dall'inclusione nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari	pag. 3
Art. 6 Alienazione di beni storici e vincolati	pag. 3

CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

Art. 7 Individuazione del prezzo di alienazione	pag. 3
Art. 8 Spese tecniche a carico dell'aggiudicatario	pag. 3
Art. 9 Destinazione delle entrate	pag. 4
Art. 10 Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione	pag. 4
Art. 11 Procedure di alienazione	pag. 4
Art. 12 Forme di pubblicità	pag. 4
Art. 13 Modalità di presentazione delle offerte	pag. 5
Art. 14 Garanzie e Fideiussioni	pag. 5
Art. 15 Apertura delle offerte ed aggiudicazione	pag. 6
Art. 16 Stipula del contratto	pag. 6
Art. 17 Trattativa privata	pag. 7

CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 18 Norme finali	pag. 8
Art. 19 Entrata in vigore	pag. 8
Art. 20 Disposizioni transitorie	pag. 8
Art. 21 Foro competente	pag. 8