



Comune di Mira

Città d'Arte

Città Metropolitana di Venezia

SETTORE TECNICO LL.PP. E INFRASTRUTTURE

Servizio Patrimonio Espropri

Regolamento Comunale per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale

Approvato con deliberazione del C.C. n. 29 del 29/06/2015.

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 definisce le procedure di vendita e di valorizzazione dei beni immobili del Comune di Mira, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., nonché sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile (l. 24.12.1908 n. 783 e s.m.i. e regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454) e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto e/o valorizzazione dei beni immobili.

Art. 2 – Classificazione

1. I beni immobili comunali si classificano, secondo le norme del Codice Civile, in:

- Beni demaniali;
- Beni patrimoniali indisponibili;
- Beni patrimoniali disponibili.

2. I beni comunali soggetti al regime del demanio pubblico sono inalienabili e soggiacciono alle disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile. Rientrano tra i beni demaniali: il demanio stradale, gli acquedotti, i cimiteri, i mercati comunali, gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico.

3. I beni demaniali indisponibili, ai sensi dell'art. 826 comma 3 del Codice Civile, sono gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, e gli altri immobili di proprietà comunale destinati ad un servizio pubblico. Per i beni patrimoniali indisponibili valgono le disposizioni di cui all'art. 828 del Codice Civile e pertanto non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

4. I beni demaniali disponibili comprendono i beni di proprietà comunale non compresi nelle precedenti categorie, e comprendono gli immobili ad uso abitativo, gli immobili ad uso non abitativo, le aree di proprietà del Comune non utilizzate a fini istituzionali e non destinate a "standard urbanistici".

5. La Giunta Comunale, con propria deliberazione approva l'elenco e la classificazione dei beni immobili, demaniali, patrimoniali indisponibili e disponibili. Tale atto deve effettuarsi comunque prima dell'approvazione del bilancio di previsione e di ciò si dà conto nella delibera di approvazione del bilancio di previsione.

6. Ciascun bene immobile patrimoniale di proprietà del Comune può, sempre con deliberazione della Giunta Comunale, su proposta del Dirigente competente, essere trasferito dalla categoria di appartenenza ad altra sulla base della effettiva destinazione d'uso e nel rispetto della prevista destinazione urbanistica.

7. I beni patrimoniali indisponibili, che cessano dalla loro destinazione vengono dichiarati patrimoniali disponibili.

Art. 3 - Assegnazione dei beni di proprietà comunale

1. L'ufficio Patrimonio predispone, aggiorna e detiene un elenco delle proprietà comunali, distinto per tipologia di beni, come specificato nell'articolo precedente, redatto sulla base delle informazioni fornite dagli altri Settori comunali di cui al comma 2.

2. I beni immobili di proprietà comunale, destinati al conseguimento diretto di finalità istituzionali, sono assegnati alla gestione dei diversi Settori comunali, quali dotazione strumentale per il raggiungimento dei predetti fini istituzionali con attribuzione delle competenze gestionali connesse all'esercizio delle attività stesse.
3. I dirigenti dei settori affidatari di beni per l'esercizio delle loro attività istituzionali sono responsabili della gestione dei beni loro assegnati e sono competenti a rilasciare autorizzazioni e sottoscrivere atti di gestione ordinaria inerenti gli immobili affidati, per le attività funzionalmente connesse alle loro competenze.
4. E' di norma di competenza del Servizio Patrimonio l'acquisizione, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:
- a. concessioni attive e passive di unità immobiliari non funzionalmente connesse alle attività esercitate dagli altri servizi;
 - b. assegnazioni e revoche di locali per uffici comunali;
 - c. concessioni di servitù, attive e passive;
 - d. servitù di pubblico passaggio;
 - e. rapporti condominiali;
 - f. concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficiaria;
 - g. azioni di tutela della proprietà;
 - h. procedure per la verifica dell'interesse culturale ex art. 12 comma DLgs. n. 42/2004 e s.m.i.
- e procedura di richiesta autorizzazione alla concessione, locazione e alienazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico artistico.

Art. 4 – Valorizzazioni

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25.09.2001 n. 351 convertito dalla L. 23.11.2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili del Comune possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.
2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.
3. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.
4. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:
- a. per la capacità a contrarre, nel rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
 - b. per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
 - c. per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
 - d. per affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.
5. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusa la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed

esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.

6. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. né le norme sulla locazione.

7. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

TITOLO II – CONCESSIONI E LOCAZIONI

Art. 5 - Procedimento per la scelta del contraente

1. Le concessioni dei beni immobili demaniali e le locazioni dei beni patrimoniali del Comune di Mira, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida.

2. Qualora la prima gara ad evidenza pubblica andasse deserta si potrà procedere all'espletamento di una seconda gara, previo ribasso del 10% del canone originariamente posto a base d'asta.

3. Si procede a trattativa privata, nei casi in cui:

- a) sia andata deserta per due volte la procedura aperta;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone non superi l'importo di € 6.500,00 calcolato sull'intera durata contrattuale;
- c) un soggetto già concessionario o conduttore di un bene immobile di proprietà del Comune di Mira, chieda l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione;
- d) il soggetto concessionario o locatario sia un Ente Pubblico;
- e) sia necessario procedere al rinnovo dell'atto di concessione o locazione laddove consentito dalla normativa vigente e dal presente regolamento;
- f) venga ravvisato un prevalente interesse pubblico, in ragione anche della natura "no profit" del soggetto beneficiario nonché dei principi e delle finalità statutarie dell'Ente.

Art. 6 - Durata delle concessioni e delle locazioni

1. Le locazioni sono assoggettate alla disciplina privatistica di cui alla normativa vigente.

2. L'assegnazione e la gestione contrattuale dei beni ad uso abitativo sono disciplinati dalle norme vigenti ed in particolare dalla Legge n. 431/1998 mentre per le altre tipologie di beni tale durata viene stabilita di volta in volta.

3. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente. Esse possono essere rinnovate, prima della scadenza, se detta previsione sia stata inserita nel contratto originario, per lo stesso termine inizialmente stabilito ovvero per quello inferiore indicato dal contratto. Il rinnovo è subordinato alla rideterminazione del canone e, comunque, alla verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste.

4. Il rinnovo è escluso ove l'Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.

Art. 7 - Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione

1. Qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di concessione o locazione, il soggetto scelto secondo le procedure stabilite non si presenti, in mancanza di una valida

giustificazione, viene dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e il Comune incamera l'eventuale cauzione prestata in sede di gara.

2. In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni del bando, il Responsabile dispone l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato in rango immediatamente successivo in graduatoria; in mancanza, dispone la ripetizione della gara.

3. Al momento della stipula del contratto il concessionario presta la cauzione stabilita a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi anche economici assunti con la sottoscrizione del contratto.

Art. 8 - Decadenza e revoca della concessione

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di concessione e dal contratto nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di decadenza/revoca della concessione o di risoluzione del contratto.

2. In particolare la concessione decade ovvero il contratto si risolve qualora il concessionario, conduttore o comodatario:

a) abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo senza previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione. In caso di autorizzazione il rapporto prosegue con il nuovo concessionario, conduttore o comodatario;

b) abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto uso irregolare;

c) si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a proprio carico per un periodo superiore a sei mesi (in caso di locazione ovvero concessione onerosa);

d) non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico dal contratto.

e) abbia violato le clausole di tutela e conservazione del bene qualora lo stesso sia dichiarato di interesse storico-artistico.

f) abbia violato le norme sulla sicurezza e antincendio qualora previste dalle norme di settore.

3. Il Comune di Mira può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivate esigenze di interesse pubblico, salvo indennizzo secondo quanto previsto dall'art. 21 quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

4. L'avvio del procedimento di revoca è comunicato al concessionario, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente.

Art. 9 - Risoluzione e recesso della locazione

1. L'Ente dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

2. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione, così come prescritto dalla normativa privatistica vigente.

3. Il recesso anticipato da parte del conduttore è regolato dalla normativa vigente.

Art. 10 - Condizioni delle concessioni e delle locazioni

1. Il corrispettivo delle locazioni e concessioni è determinato secondo la procedura indicata dall'art. 14 del presente Regolamento.

2. Il canone di concessione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

3. Il canone di locazione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, o in ogni caso secondo quanto previsto dalle leggi speciali che regolano la materia.

Art. 11 - Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario o conduttore gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri gestionali (pulizia, spese vive, assicurazione etc.), che verranno elencati in modo analitico in sede di sottoscrizione della concessione-contratto. I competenti uffici del Comune procedono a verifiche per accertare lo stato dell'immobile concesso o locato e per indicare le eventuali opere di manutenzione di cui l'immobile necessita.

2. Sono a carico del Comune, salva diversa pattuizione, gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria, di cui verrà redatto apposito elenco in sede di stipula della concessione-contratto.

3. In deroga a quanto previsto dai precedenti commi 1 e 2, le parti possono concordare che i lavori di manutenzione straordinaria, entro i limiti di spesa previsti per il cottimo fiduciario, siano posti a carico del concessionario o conduttore, con scomputo degli stessi dal canone, nel rispetto delle procedure contrattualmente convenute.

4. E' obbligo del concessionario o conduttore cui fanno carico i lavori acquisire le prescritte autorizzazioni, ivi comprese quelle inerenti agli immobili appartenenti al demanio artistico, storico o archeologico o soggetti a vincolo paesaggistico. Ogni intervento manutentivo deve essere previamente comunicato al Comune e autorizzato dai competenti uffici.

Art. 12 - Effetti della concessione e della locazione – Migliorie

1. La realizzazione di addizioni e/o migliorie deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente. I contratti di concessione e locazione devono, di norma, prevedere, in deroga a quanto disposto dall'art. 1592 del Codice Civile, che alla cessazione della concessione o della locazione le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente dal Comune di Mira.

Art. 13 - Immobili concessi per fini sociali

1. Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori o teoricamente tutta la popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali delle persone che ritengono di partecipare alle rispettive attività.

2. Possono considerarsi sociali le attività ricreative, sportive, assistenziali, culturali e scolastiche.

3. In caso di più richieste concorrenti tendenti ad ottenere la concessione di immobili comunali, inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

- a) eventuali situazioni di sfratto;
- b) la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
- c) l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- d) la diffusione sul territorio nazionale del richiedente;
- e) il numero di aderenti in sede locale;
- f) la situazione finanziaria del richiedente.

4. L'Amministrazione concede l'immobile sulla base di un provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

5. Il corrispettivo della concessione, nei casi di cui al presente articolo, è rappresentato in tutto o in parte – in relazione agli elementi di cui al presente articolo, dallo svolgimento dell'attività di

carattere sociale che si pone in forma sostitutiva rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali dell'Ente.

Art. 14 - Determinazione del canone

1. Il canone, fermo restando quanto di cui al precedente articolo, deve avere il fine:
 - di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;
 - di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto anche della potenzialità di gestione del bene;
 - di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte di terzi del bene stesso.
2. Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:
 - sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;
 - con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;
 - sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.
3. Gli elementi suddetti concorrono a determinare il canone di concessione rispettando in ogni caso il valore minimo del prezzo in regime di libero mercato.

TITOLO III – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Art. 15 – Alienazioni

1. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti di alienazione previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione da parte dell'organo competente.
2. In ogni caso il motivato inserimento di tali beni nel programma delle alienazioni costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
3. L'inserimento dei beni immobili nel programma delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
4. Per i beni d'interesse storico artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art.16 - Destinazione delle entrate

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni, hanno una precisa destinazione quando vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

Art. 17 - Caratteristiche dei beni da alienare

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Art. 18 - Programma delle alienazioni

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 11 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133, predisposto dalla Giunta nel quale sono indicati:

- I beni immobili che si prevede di alienare e/o valorizzare;
- Una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- I termini di validità del programma stesso.

2. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

4. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (ex art. 58, comma 3, D.L. n. 112/2008), decorsi 30 giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio dell'Ente.

Art. 19 - Valutazione dei beni

1. Nel Piano delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Servizio Patrimonio, con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe; detto valore è puramente indicativo.

2. Qualora i beni immobili siano già stati oggetto di perizia di stima analitica, il relativo valore potrà essere indicato del Piano delle Alienazioni.

3. In presenza dell'atto consiliare che ha approvato il Piano delle Alienazioni Immobiliari, l'aggiornamento, ove necessario, del valore di stima è di competenza dirigenziale.

Art. 20 - Perizia dettagliata dei beni

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante, di norma, dalla perizia redatta dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Infrastrutture del Comune di Mira sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

2. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Infrastrutture competente si avvale, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti appartenenti ad altri Settori comunali, dell'Agenzia del Territorio o di soggetti esterni.

3. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto o di diritto che possono incidere sul valore del bene.

Art. 21 - Individuazione del prezzo base di vendita

1. Il valore base di vendita dell'immobile, al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte, di regola è determinato con apposita perizia estimativa di cui al precedente art.20 redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al diretto interessato, sulla base della proposta di acquisto, purchè il valore non sia superiore a € 5.000,00. In tali casi sarà acquisita apposita dichiarazione di stima del valore da parte del dirigente competente.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. Al prezzo di vendita come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando).
5. In seguito ad asta pubblica deserta può essere esperita una nuova asta che preveda un ribasso non superiore al 10%. Il nuovo prezzo viene definito dal Dirigente del Settore competente.

Art. 22 - Forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - Procedura aperta, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo stimato dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa sigillata;
 - Procedura negoziata, previa pubblicazione di avviso, per i seguenti casi:
 - procedura aperta deserta e non si ritenga opportuno effettuare un ulteriore esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali, ad esclusione del prezzo a base di gara che può essere motivatamente ribassato di un ulteriore 10% rispetto all'ultimo importo a base di gara;
 - quando l'alienazione ha per oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;
 - qualora, trattandosi di fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
 - Diretta alienazione nei seguenti casi:
 - art. 128, comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006;
 - quando l'alienazione sia disposta nei confronti di enti pubblici ovvero associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di questi ultimi sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - qualora il valore del bene non sia superiore a € 20.000,00, acquisito il parere vincolante della Giunta.
 - Permuta:
compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, il Settore competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

3. Si procederà con trattativa con unico soggetto se le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- Unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
- Terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- Terreni di proprietà comunale privi di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico su cui insistano manufatti abusivi edificati da terzi condonati ai sensi delle leggi che regolano tale materia. In tale ipotesi gli occupanti dei terreni interessati al loro acquisto dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale, sino alla data della stipula dell'atto di vendita, una indennità di occupazione il cui ammontare verrà determinato dal servizio patrimonio con apposito provvedimento;
- Manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
- Porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- Se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato o altri enti pubblici;
- Quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse.

Art. 23 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Il Settore competente accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.
2. Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
3. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dal Comune in esito all'esperimento di pubblico incanto o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore di 30 (trenta) giorni – o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata – a decorrere dalla comunicazione, inviata dal Dirigente competente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
5. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Settore competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

Art. 24 - Provvedimenti connessi con l'indizione della gara

1. Al Dirigente del Settore competente spetta l'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale: procede all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

2. Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a chiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche da altri uffici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
3. Il Dirigente può anche incaricare, con apposita determinazione, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.
4. In caso di trattativa privata il Dirigente provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla quale viene adottato il presente metodo.

Art. 25 - Forme di pubblicità

1. E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione.
2. Gli avvisi delle aste pubbliche vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
 - All'Albo Pretorio del Comune in forma integrale
 - Sul sito internet del Comune di Mira in forma integrale;
 - Invio ai comuni contermini;
 - Eventuale inserzione sul BUR
 - Eventuale pubblicazione per estratto su un giornale a diffusione regionale
 - Ogni altro canale ritenuto idoneo e di volta in volta identificato nella determinazione di vendita
3. La pubblicazione non può essere inferiore a quindici giorni. Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

Art. 26 - Offerte e cauzione

1. Il concorrente per partecipare alla gara è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione è di norma stabilita nel 10% del valore a base d'asta di ogni cespite e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto di vendita.
2. La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.
3. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito, che viene effettuato tramite versamento diretto alla tesoreria Comunale, che ne rilascerà apposita quietanza, o tramite fidejussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della legge 10 giugno 1982 n. 348, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica. Il mancato deposito da parte del concorrente è motivo di esclusione dalla procedura di gara.
4. I depositi effettuati da concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono restituiti dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.
5. L'offerta avanzata in sede di gara dai concorrenti ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, ma non vincola l'Amministrazione, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. Rimane invece vincolante per l'offerente fino alla stipula del contratto.
6. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 12 rate mensili. In tal caso, il

pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

Art. 27 – Aggiudicazione

1. L'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara formale a favore di colui che ha presentato la migliore offerta secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.
2. L'aggiudicazione definitiva viene approvata nei termini previsti dal successivo articolo 30.
3. Nel caso che non siano state presentate offerte valide si redige il verbale d'asta deserta che deve essere approvato con apposita determina dirigenziale.

Art. 28 - Bando o lettera d'invito

1. Il bando di gara o la lettera di invito deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - I beni da vendere, a loro situazione e provenienza;
 - Il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - Le previste corrisposizioni a carico dell'aggiudicatario (es. spese tecniche sostenute o da sostenere per frazionamenti o pratiche catastali, il costo delle perizie estimative per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto e di pubblicazione del bando);
 - I diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - L'anno, il mese. Il giorno. L'ora e il luogo in cui si procede alla gara;
 - Gli uffici presso i quali sono visionabili e ritirabili in copia, gli atti di gara;
 - L'ammontare della cauzione, l'introito e lo svincolo della stessa;
 - Il metodo di gara;
 - L'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia in aumento rispetto al prezzo a base di gara;
 - Eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - Per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
 - In caso di Società, la composizione societaria e la rappresentanza legale;
 - La possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - La data ultima e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - Le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - L'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile;
 - L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge 689/81;
 - Il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
 - Il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del decreto legislativo n. 163/2006 e s.m.i.;
 - Il responsabile unico del procedimento.

Art. 29 - Svolgimento delle gare e Commissione giudicatrice

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando e nella lettera invito nel termine indicato nel bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La commissione di gara è nominata dal Dirigente del Settore competente dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto ed è composta da esperti qualificati – in numero di tre , interni e/o esterni all’Amministrazione.
4. La commissione provvede a:
 - Escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall’Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d’esclusione;
 - Valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall’Amministrazione Comunale;
 - Procedere alla motivata formulazione della graduatoria delle proposte.
5. Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale.
6. La formazione della graduatoria da parte della Commissione giudicatrice non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.
7. Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente Dirigente. Con lo stesso atto è disposta l’aggiudicazione dell’immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L’aggiudicazione viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall’esecutività del provvedimento.
8. L’atto notarile o in forma pubblica amministrativa sarà sottoscritto entro il termine previsto dal bando di gara o dalla lettera invito.

Art. 30 – Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l’offerente.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando o nella lettera d’invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. L’aumento deve essere indicato in misura percentuale sull’importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l’indicazione più conveniente per il Comune.
4. Il bando di gara potrà prevedere una offerta percentuale minima in aumento.

Art. 31 - Gara deserta

1. Qualora la gara di asta pubblica vada deserta sarà possibile effettuare un secondo esperimento di gara con un ribasso massimo del 10% e, dopo il secondo esperimento deserto è possibile procedere con la trattativa negoziata, ovvero individuale, a seconda della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell’Amministrazione.
2. Vanno comunque assicurate condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti, per cui non potranno essere concesse modifiche sostanziali alle condizioni poste a base dell’asta pubblica, fatto salvo il prezzo di vendita che potrebbe subire un ulteriore ribasso del 10% rispetto all’ultimo importo a base di gara.
3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - La prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta

chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità

- Una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

4. Possono essere altresì individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustifichino l'adozione di questo metodo.

5. Nel caso che ogni forma di trattativa non abbia portato ad alcuna offerta per la vendita del bene, l'Amministrazione può decidere di non procedere con l'alienazione del bene medesimo.

Art. 32 - Forme di pubblicità degli esiti di gara

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio Online del Comune.

2. L'avviso di gara o procedura negoziata esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 33 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione nonché alla pubblicazione sul sito web del Comune.