



SETTORE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO PUBBLICO

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'ACQUISTO DELLA PROPRIETA' DI BENI IMMOBILI O PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' A FAVORE DEL COMUNE.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 1.2.2022 n. 7



Art. 1 – Finalità

1. Il presente regolamento ha la finalità di definire una disciplina uniforme e omogenea in materia di acquisizione di beni immobili o di costituzione di servitù a favore del Comune.
2. Il Comune può acquistare beni immobili necessari alla realizzazione delle finalità istituzionali dell'Ente, previo accertamento della indisponibilità e/o inadeguatezza di immobili di proprietà comunale da destinare allo scopo e della convenienza del prezzo.
3. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo, gravame e privi di passività ambientali, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione dell'atto di compravendita, salvo diversa e motivata valutazione che dovrà essere contenuta nella deliberazione consiliare di approvazione dell'acquisto.

Art. 2 – Competenze

1. L'acquisto di beni immobili da parte del Comune, sia a titolo oneroso, sia a titolo gratuito, è subordinato a deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale, competente ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. l) del decreto legislativo n. 267/2000.
2. Tale approvazione può avvenire anche in un contesto deliberativo più ampio, che preveda al proprio interno anche contenuti ulteriori rispetto all'acquisizione del bene immobile.
3. Sono esclusi dalla presente disciplina gli atti di acquisizione di beni riguardanti le procedure urbanistiche a cui si applica la specifica procedura prevista dalle norme relative.
4. Per la scelta del contraente sono individuate le procedure descritte nei successivi articoli 5 – 6 - 7, fatti salvi i casi in cui vi sia già una deliberazione del Consiglio Comunale che individua il bene immobile da acquistare e il prezzo di acquisto o il vantaggio economico, ove previsto.
5. Il Settore/UDS/UDP proponente la deliberazione di Consiglio Comunale, cui compete la cura della procedura e l'adozione degli atti conseguenti, è il Settore/UDS/UDP competente per materia in relazione alle finalità dell'acquisto del bene immobile e alle peculiarità dello stesso. Qualora il Settore/UDS/UDP interessato all'acquisto non disponga al proprio interno di professionalità tecniche adeguate, potrà essere coadiuvato per gli aspetti tecnico-estimativi dal Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico.
6. Il dirigente responsabile del Settore/UDS/UDP proponente procederà alla sottoscrizione dell'atto di acquisto al termine del procedimento.



Art. 3 – Responsabile del procedimento

1. Ai sensi dell'art.5 della Legge n. 241/1990, il responsabile del procedimento per l'acquisizione di beni immobili viene individuato dal dirigente responsabile del Settore/UDS/UDP che propone la deliberazione di acquisto.
2. In mancanza di specifica individuazione, il responsabile del procedimento è lo stesso dirigente del Settore/UDS/UDP.

Art. 4 – Presupposto di pubblico interesse

1. Il pubblico interesse alla base dell'acquisto del bene immobile, se non espressamente indicato negli atti di programmazione del Consiglio Comunale, deve risultare in modo esplicito da provvedimenti, documenti o relazioni agli atti e deve essere espressamente richiamato nelle permesse della deliberazione consiliare dell'acquisto del bene immobile.
2. La procedura di acquisto può anche avvenire su input iniziale della giunta che fornisce indirizzi operativi ai Settori di riferimento; in tal caso l'intera procedura deve prevedere nei provvedimenti messi in atto che la stessa è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, che ne valuta, prima dell'acquisizione del bene, l'interesse pubblico.
3. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal Settore/UDS/UDP procedente o da soggetto terzo appositamente incaricato.
4. Nel caso in cui vi siano oneri indotti conseguenti l'acquisizione di un bene immobile, la motivazione del pubblico interesse deve sussistere anche nel caso di acquisizione a titolo gratuito.
5. Nel caso in cui per effetto di specifiche disposizioni di legge sia necessario acquisire autorizzazioni e/o pareri da parte di enti/organismi esterni all'Ente, questi devono essere acquisiti preventivamente.

Art. 5 – Procedura ad evidenza pubblica

1. Al fine di garantire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato, qualora il bene immobile da acquisire non sia specificatamente individuato, la sua individuazione deve essere preceduta dall'espletamento di una procedura a evidenza pubblica nella quale sia esplicitamente indicato che la manifestazione di volontà ad acquistare è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
2. Il bando può essere preceduto dalla pubblicazione di un avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse volta a una prima ricerca di mercato circa le tipologie di beni immobili disponibili che abbiano le principali caratteristiche richieste e rispondano alle esigenze dell'Amministrazione, e le condizioni applicabili all'acquisto.



3. Il bando, che viene approvato con i suoi allegati mediante determinazione dirigenziale, deve contenere i seguenti elementi e aspetti essenziali:
 - Tipologia di immobile da acquisire, le sue caratteristiche, la sua ubicazione;
 - I criteri di scelta del contraente (criterio economico, qualitativo, economico/qualitativo);
 - I criteri di valutazione delle proposte, con rimando alle modalità di determinazione dei punteggi all'interno del bando stesso.

Art. 6 – Le fasi della procedura

1. La procedura di bando a evidenza pubblica prevede le seguenti fasi:
 - Presentazione delle proposte entro il termine fissato nel bando;
 - Esame delle proposte da parte di una Commissione sulla base dei criteri di valutazione stabiliti nel bando;
 - Stesura di una graduatoria delle proposte sulla base dei criteri adottati;
 - Verifica della congruità del prezzo proposto dal soggetto risultato primo in graduatoria mediante perizia di stima del bene immobile effettuata da professionalità interne al Comune o mediante affidamento a soggetto esterno;
 - Verbale di individuazione del bene da acquisire e del soggetto contraente, con la specifica esplicita che l'acquisizione è subordinata a deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale;
2. Qualora la perizia individui un valore del bene immobile inferiore a quello indicato nella proposta, si procede ad instaurare una trattativa con il soggetto venditore al fine di addivenire ad una nuova proposta con riduzione del prezzo.
3. Della conclusione della trattativa si dà atto con specifico verbale, sottoscritto dal dirigente responsabile del Settore/UDS/UDP, dal quale deve risultare l'esito della procedura e l'individuazione del bene immobile da acquisire.
4. L'acquisto del bene immobile così individuato viene approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 7 – Procedura mediante trattativa privata diretta

1. Nell'individuazione del bene da acquisire e del contraente da cui acquisirlo, si può prescindere da una procedura ad evidenza pubblica, e pertanto si può procedere mediante trattativa privata diretta, nei seguenti casi:
 - In caso di acquisizione di bene immobile a titolo gratuito;



- In caso di acquisizione di bene immobile a seguito di accordo transattivo volto alla definizione, o al fine di prevenire, una lite giudiziaria, oppure a seguito di accordo sostitutivo del procedimento di cui alla L. 241/1990;
 - Quando l'acquisto del bene immobile è inserito nell'ambito di un'operazione di permuta;
 - Quando l'immobile da acquistare è già oggetto di contratto di locazione da parte dell'Ente;
 - Quando nell'acquisto del bene immobile, o di una quota di comproprietà dello stesso, la controparte sia rappresentata da enti pubblici o da soggetti controllati/partecipati dal Comune nell'ambito di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 o di un accordo per l'erogazione di servizi pubblici o per l'esercizio di attività di interesse pubblico;
 - In caso di acquisto di un bene immobile nell'ambito di piani attuativi o nell'ambito di altre operazioni urbanistiche;
 - In caso di integrazione di un compendio immobiliare già oggetto di acquisto mediante l'acquisizione di spazi attigui e/o connessi;
 - Nel caso in cui l'esperimento di una procedura ad evidenza pubblica sia andata deserta;
 - Negli altri casi comunque riconducibili alla definizione di cui all'art. 41 comma 1 n. 6 del R.D. n. 827/1924, in relazione alle finalità e alle esigenze legate all'acquisto.
2. Dell'individuazione del bene immobile da acquisire, del soggetto contraente e dell'interesse pubblico sotteso all'acquisto, si dà atto mediante verbale sottoscritto dal dirigente responsabile del Settore/UDS/UDP.
- Tale verbale dirigenziale è preceduto dai seguenti atti in sequenza:
- Stima del valore dell'immobile da acquisire effettuata da professionalità interne al Comune o mediante affidamento a soggetto esterno;
 - Proposta di trattativa trasmessa alla proprietà del bene immobile, con la specifica che la manifestazione di volontà di acquistare il bene è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale;
 - Accettazione della proposta da parte della proprietà.
3. L'acquisto del bene immobile così individuato viene approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 8 – Aggiornamenti inventariali

1. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Settore/UDS/UDP del Comune che, con propria attività tecnica o amministrativa, pervenga ad acquisizione di beni immobiliari, deve darne comunicazione, entro 30 giorni dalla stipula dell'atto, al Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico, competente all'aggiornamento dell'inventario.



Art. 9 – Costituzione servitù

1. Il procedimento per la costituzione, a favore del Comune, di servitù su immobili di terzi per l'esecuzione di opere pubbliche, o per il raggiungimento di un altro interesse pubblico, se non previsto in atti fondamentali del Consiglio, è attivato dal Settore/UDS/UDP competente in relazione alle finalità per le quali la servitù deve essere costituita con atto della Giunta che fornisce indirizzi operativi.

Art.10 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore dal 15° giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo pretorio comunale.