

R E G O L A M E N T O

PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

ai sensi dell'art.12 della legge 15.05.87, n.127

(allegato alla deliberazione consiliare n. 39 del 26.06.98)

399
10.8.98

ART.1 - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Con la deliberazione di approvazione del Bilancio di Previsione, il Comune approva il programma delle alienazioni dei beni immobili, appartenenti al patrimonio disponibile, che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lett. m) della L. 142/90 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato dall'indicazione della stima, anche provvisoria, tenuto conto di quanto risulta dall'inventario comunale. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 3 del successivo articolo.

ART. 2 - VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono valutati al piu' probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale mediante perizia di stima. Ai fini della stima, e' possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L'Ufficio Tecnico puo' stabilire, se consentito dalla normativa, di avvalersi dell'Ufficio Tecnico Erariale.
2. Il valore stimato e' la base per la successiva gara.
3. In caso di mancata programmazione, ai sensi dell'art. 1, comma 1, ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lett.m) della L. 142/90 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 3 - RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali e' il funzionario addetto al Servizio Beni Demaniali e Patrimoniali.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attivita' necessarie alla alienazione dei beni, a partire dal programma delle alienazioni.
3. Il responsabile redige gli atti di gara sulla base delle valutazioni definitive di stima dell'Ufficio Tecnico di cui all'art. 2, comma 1, e provvede alle pubblicazioni.
4. Il responsabile presiede inoltre le operazioni di gara, ed approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilita' del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune e' divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione, accessione invertita e altre cause, fatti salvi i vincoli e le procedure stabiliti per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile.

ART. 5 - FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicita' per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
 - c) trattativa privata per i seguenti casi:
 - asta o licitazione deserta;
 - motivi di urgenza;
 - qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, di immobili per i quali e' dimostrabile che non vi sarebbe oggettivamente pluralita' di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.

ART. 6 - INDIZIONE

1. La gara viene indetta con deliberazione della Giunta Comunale. Detta deliberazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 56 della L. 142/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. In particolare la delibera individua il bene, approva le modalita' di gara e individua il responsabile delle procedure di attuazione della alienazione.
3. Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere e sottoscrive la lettera d'invito a presentare offerte.
4. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, si provvede come nel caso di cui al 3° comma.

ART. 7 - DESTINAZIONE URBANISTICA

1. L'Ufficio Comunale di Urbanistica mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il piu' breve termine possibile dalla sua richiesta e comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.
2. A tal fine il Responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'Ufficio Urbanistica.

ART. 8 - PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicita' alle gare, ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97.

2. Le aste o le licitazioni sono pubblicate:

- a) all'Albo Pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a L. 50.000.000;
- b) all'Albo Pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra L. 50.000.001 e L. 500.000.000;
- c) all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a L. 500.000.000.

ART. 9 - BANDO

1. Il bando di gara deve contenere, come requisiti minimi, le seguenti indicazioni:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare; nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andra' inserita nella lettera d'invito;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione da prestare assieme all'offerta;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si fara' luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- la possibilita' di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di piu' persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalita' di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
- le modalita' di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalita' 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 piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facolta' di svincolarsi dalla propria offerta;
- i requisiti richiesti per partecipare alla gara e le cause di esclusione dalla gara medesima;
- l'indicazione delle certificazioni o delle dichiarazioni da allegare all'offerta, per comprovare il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara o la mancanza di cause che comportano l'esclusione dalla stessa.

ART. 10 - ASTA PUBBLICA

1. L'asta deve svolgersi non prima del 21° giorno successivo alla pubblicazione del bando.

2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro il giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

ART. 11 - LICITAZIONE PRIVATA

1. Qualora il Comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro il 15° giorno.

2. Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.

3. Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, il responsabile invia le lettere di invito a presentare le offerte.

4. L'offerta deve essere presentata entro venti giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione entro il 20° giorno.

ART. 12 - URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà'.

2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 13 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera di invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 14 - OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue alla stipulazione del contratto. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte...

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa 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.

5. Nel plico contenente l'offerta dovranno essere inclusi tutti i documenti richiesti dal bando di gara.

ART. 15 - TRATTATIVE PRIVATE

1. La trattativa privata puo' essere preceduta da gara ufficiosa sulla base del prezzo di stima, con pubblicazione del bando e con procedure semplificate da stabilirsi di volta in volta.
2. In caso di gara ufficiosa andata deserta e in tutti i casi di fondi interclusi o comunque di immobili per i quali e' dimostrabile che non vi sarebbero pluralita' di offerte, puo' prescindersi dalla pubblicazione preventiva del bando di gara. Deve essere comunque data notizia all'Albo Pretorio della volonta' del Comune di alienare l'immobile con indicazione delle eventuali offerte di acquisto giacenti presso l'Ufficio Tecnico.
3. Il Comune delibera la vendita, trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione e tenuto conto delle offerte pervenute. Nelle fattispecie di cui al comma 2 il prezzo della compravendita puo' essere stabilito anche a prescindere dalla relativa preventiva stima. Sulla congruita' di tale prezzo, rispetto ai valori di mercato, dovra' comunque esprimersi l'apposito servizio in sede di istruttoria della deliberazione di vendita.

ART. 16 - COMMISSIONE

1. La commissione di gara e' composta dal responsabile del servizio gestione beni demaniali e patrimoniali, da altro dipendente del medesimo servizio con qualifica funzionale non inferiore alla VII° designato dal Presidente e dal responsabile del procedimento per la formazione dei contratti.
2. Per le sostituzioni si applica quanto disposto dal Regolamento sull'Ordinamento generale dei servizi.
3. La commissione di gara e' un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 17 - VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unita' contratti, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si e' dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprieta' del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diservizione della gara.

ART. 18 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalita' previste dal codice civile.
2. Ove il contratto consegua a procedimenti di asta pubblica o licitazione privata il rogito avviene ad opera del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lett. h) della L.

127/97. In tal caso l'acquirente e' tenuto a versare al Segretario (anche mediante la Tesoreria Comunale) gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D) della L. 604/62 prima della stipulazione del contratto.

3. Nei casi conseguenti a trattativa privata, di norma il contratto viene rogato da Notaio scelto dalla controparte salco che questa non richieda che il medesimo sia rogato dal Segretario Comunale ai sensi del precedente comma e a riguardo non estino motivi di convenienza per il Comune.

4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 19 - INVIM

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2 del DDL 599 del 25/11/96, convertito con L. 24/1/97, n. 5.

ART. 20 - GARANZIA

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarita' dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalita' pregiudizievoli.

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

ART. 21 - PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il comune tratterra' la cauzione versata e porra' a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilita' contrattuale.

ART. 22 - GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.

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

ART. 23 - NORME FINALI

1. Quanto stabilito con il presente Regolamento prevale sulle disposizioni in materia contenute nel Regolamento dei Contratti approvato con deliberazione n.58 del 28.06.93.



IL SINDACO

Emm. Jemini

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signature]