

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 24.02.2014

ART. 1 PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico e previa adozione dello schema di Piano da parte della Giunta Comunale, individua i singoli immobili ricadenti nel territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili.
2. Tale deliberazione ha valore di atto fondamentale programmatico e autorizzativo, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lett. L) del decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni

ART. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, qualora non siano stati inseriti nel piano di cui all'art. 1, sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. Spetta alla Giunta Comunale la competenza in ordine al valore di stima degli immobili da alienare e all'eventuale aggiornamento.
3. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile unico del procedimento di cui al successivo art. 4.

ART. 3 VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, mediante perizia di stima effettuata dall'Ufficio Tecnico. Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico. L'Ufficio Tecnico può stabilire di avvalersi anche dell'Agenzia del Territorio.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 4 RESPONSABILE UNICO DI PROCEDIMENTO

1. Responsabile unico del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
2. Il responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano di cui al comma 1.

ART. 5 PROVENIENZA DEI BENI

1. L'inserimento del bene nell'elenco di cui al comma 1 ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, 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.

ART. 6 PERMUTA

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi in una delibera consiliare, è possibile permutare a trattativa diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima, che ne attesti l'equivalenza di valore.

ART. 7 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:

a) Procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa sigillata;

b) Trattativa privata per i seguenti casi:

- Procedura aperta deserta

- Quando l'alienazione ha oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 70.000,00;

- Motivi d'urgenza debitamente documentati;

- 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 stimato non sia inferiore a quello di mercato;

c) Diretta alienazione (sulla base di trattative direttamente condotte con l'acquirente) 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.

ART. 8 INDIZIONE

1. La gara viene indetta previa determinazione del responsabile unico del procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la determina, tra l'altro, deve individuare il bene da alienare, approvare l'avviso e il bando di gara.

ART. 9 PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.

2. I bandi vanno pubblicati per almeno 10 gg consecutivi all'albo pretorio comunale, all'albo pretorio di almeno 5 Comuni limitrofi, mediante affissione di manifesti nel territorio comunale negli appositi spazi, nonché sulla home page del sito web del Comune.

ART. 10

BANDO DI GARA

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

- 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, 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;
- 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 piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- L'indicazione espressa da parte dell'offerente di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/81;
- Il responsabile unico del procedimento;
- Il possesso da parte dell'offerente dei requisiti di cui all'art. 38 del decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i;

ART. 11

URGENZA

1. In caso di urgenza tutti i termini previsti del presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

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

ART. 12

SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando.

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

3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico di procedimento, il quale può, se lo ritenga opportuno, farsi assistere da 2 testimoni, scelti preferibilmente tra il personale interno dell'Ente, del quale uno funge da segretario verbalizzate.

Art.13
OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. In caso di gara con procedura aperta l'aumento deve essere indicato in valore assoluto 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.

Art.14
TRATTATIVA PRIVATA

1. Nel caso di trattativa privata gli offerenti sono invitati a presentare dichiarazione di offerta contenente l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto che in ogni caso non potrà essere inferiore all'80% del valore dell'ultima stima del bene effettuata, utilizzata quale base di gara della procedura aperta andata deserta.
2. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Art.15
VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto notarile, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio da parte del responsabile unico del procedimento del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.
3. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art.16
CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto di rogito soggetto a registrazione e trascrizione.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 17
GARANZIA

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi e formalità 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. 18
PREZZO

1. L'acquirente deve provvedere a versare al Comune il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara, secondo i termini e le modalità contenute nel bando.

ART. 19
GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio On-line del Comune e recano l'indicazione del bene, il valore di stima, il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, e il prezzo contrattuale.

ART. 20 – ENTRATA IN VIGORE

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