

REGOLAMENTO
PER
L'ALIENAZIONE
DEI BENI
IMMOBILI
COMUNALI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 31 DEL 12/10/2007

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO PER 15 GIORNI DAL AL

ENTRATA IN VIGORE DAL

ART. 1
PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett. 1) del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del successivo articolo.

ART. 2
VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima giurata. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico al professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, che indice la gara pubblica.

ART. 3
RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio tecnico.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale, sottopone all'approvazione della Giunta i risultati delle 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 disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

ART. 5
FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97 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 e sigillata;
 - b) procedura negoziata per i seguenti casi:
 - procedura aperta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - motivi di urgenza;
 - qualora, trattandosi di fondi interclusi 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.

ART. 6
INDIZIONE

1. La gara viene indetta con deliberazione consiliare o con determinazione del responsabile, qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art. 2 del presente regolamento. Detta deliberazione o determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare la delibera/determina individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Qualora si proceda per procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

ART. 7
PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità allegare, ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97.
2. Le procedure aperte sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio ed in siti telematici istituzionali, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a euro 50.000.000;
 - b) all'Albo pretorio, in siti telematici istituzionali e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra euro 50.000.001 e euro 500.000.000;
 - c) all'Albo pretorio, in siti telematici istituzionali, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a euro 500.000.000.

ART. 8

BANDO

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 e l'ora in cui si procede alle gare;
 - 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;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale 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 degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
 - la possibilità 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 più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
 - 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 di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 689/81;
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ART. 9

PROCEDURA APERTA

1. La procedura aperta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

ART. 10

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. 11
SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 12
OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre per ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. 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'offerta deve essere espressa in cifre e in lettere, qualora vi sia discordanza è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune. Essa dovrà essere comprensiva dell'importo di miglioramento fissato nel bando o di suo multiplo e comunque non deve essere inferiore dell'importo a base di vendita.

ART. 13
PROCEDURA NEGOZIATA

1. La Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa è regolata dalle norme di gara contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
2. I termini per le trattative private precedute da gare ufficioso possono anche essere inferiori ai 30 giorni.
3. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

ART. 14
COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di presidente, dal Segretario comunale e da un funzionario dell'unità contratti, in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento dei due componenti, la commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 15
VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unità contratti, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è 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 proprietà 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 diserzione della gara.

ART. 16
CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento, con determina.
4. Sussistendo ragione di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lett. b) della legge 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
5. 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 o 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 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 tratterrà la cauzione versata e porrà 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 responsabilità contrattuale.

ART. 19
GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicate 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. 20
ENTRATA IN VIGORE

Ai sensi del vigente Statuto Comunale il presente regolamento, decorso il periodo di pubblicazione della delibera di approvazione esecutiva, verrà pubblicato all'Albo Pretorio per ulteriori 15 giorni ed entrerà in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.