

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. del

ART. 1 PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. L'organo di indirizzo politico, su proposta del servizio patrimonio, individua i singoli beni ricadenti nel territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico ed autorizzativo, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett. L) del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

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 dell'organo di indirizzo politico.
2. In presenza dell'atto consiliare di cui all'art. 1, la competenza spetta all'organo esecutivo in ordine all'aggiornamento, ove necessario, del valore di stima.
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 oggetto di alienazione 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, preferibilmente a cura del servizio patrimonio, mediante perizia di stima. Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi, è possibile conferire apposito incarico ad un professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento d'incarico. Il servizio patrimonio comunale può stabilire di avvalersi anche dell'Agenzia del Territorio.
2. Il valore di stima è la base per la successiva gara.

ART. 4 RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile unico del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio patrimonio.
2. Il Responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano di cui all'articolo 1. Quest'ultima incombenza dovrà essere effettuata in collaborazione con il Responsabile del Settore economico finanziario.

ART. 5 PROVENIENZA DEI BENI

1. L'inserimento del bene nell'elenco di cui all'articolo 1, ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 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 privata 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 di cui al precedente art. 3, c. 1 e 2, che ne attesti l'equivalenza di valore.

ART. 7 FORME DI GARA

1. Sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a) Procedura aperta con sistema del massimo rialzo sul prezzo dei beni riportato nel bando da esperire con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) Procedura negoziata per i seguenti casi:
 - ✓ Procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - ✓ Quando l'alienazione ha per oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore ad € 50.000,00;
 - ✓ Motivi di urgenza debitamente esplicitati;
 - ✓ 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.
 - c) 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 ad € 20.000,00.

ART. 8 SCELTA DEL CONTRAENTE

1. L'organo di indirizzo politico può prevedere anche la possibilità di procedere all'alienazione attraverso la ricerca di un operatore economico a cui affidare l'attività di vendita degli immobili comunali inseriti nel piano delle alienazioni di cui all'articolo 1. L'operatore economico deve essere individuato attraverso una procedura di gara pubblica. Lo stesso dovrà operare rispettando le procedure e le disposizioni del presente regolamento.

ART. 9 INDIZIONE

1. La gara viene indetta previa determinazione del Responsabile Unico del Procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'articolo 192 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.. In particolare la determinazione, tra l'altro, deve individuare il bene da alienare, approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare la spesa per la pubblicità del bando se occorrente.

ART. 10 PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. I bandi vanno pubblicati per almeno 20 giorni consecutivi:
 - a. all'Albo Pretorio comunale ON LINE, con manifesti da affiggere negli appositi spazi comunali, nonché sul sito web del Comune;
 - b. agli albi e sul sito previsti di cui al punto a) e per estratto su quotidiano a diffusione locale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore compreso tra € 201.000,00 ed € 350.000,00;
 - c. nei luoghi previsti al punto b) e per estratto su quotidiano a diffusione nazionale qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad € 351.000,00.

ART. 11 BANDO/LETTERA D'INVITO

1. Il bando di gara o la lettera di invito deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - ✓ i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - ✓ il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
 - ✓ i diritti ed i pesi inerenti al fondo;
 - ✓ l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed 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 s'intendono solidalmente obbligate;
 - ✓ la data ultima e le modalità di presentazione delle offerte;
 - ✓ 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 ad 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 n. 689/1981;
 - ✓ il periodo decorso il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
 - ✓ il responsabile unico del procedimento;
 - ✓ il possesso dei requisiti di cui all'articolo 38 del D. Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.

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 della urgenza.

ART. 13 SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando o nella lettera di invito, entro 3 gg. dalla data di pubblicazione del bando;
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni;
3. Alla comparizione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico del procedimento, il quale può, se lo ritenga opportuno, farsi assistere da 2 testimoni, scelti tra il personale interno dell'Ente, del quale uno funge da Segretario verbalizzante;
4. Per la gara relativa alla scelta dell'operatore economico a cui affidare l'attività di vendita di immobili di proprietà dell'Ente, si dovrà procedere attraverso un avviso pubblico di manifestazione di interesse a cui possono partecipare i soggetti indicati all'articolo 34, 35, 36 e 37 del D. Lgs. n. 163/2006 ed in possesso dei requisiti di cui agli artt. 38, c. 1 e 39 del D. Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii..

ART. 14 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. 15 PREZZO

1. L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dal RUP per la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune tratterà 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. 16 GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio on line del Comune;
2. L'avviso di gara o procedura negoziata esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

ART. 17 — Norme finali ed entrata in vigore

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
2. Tutte le ulteriori disposizioni comunali vigenti in contrasto con il presente Regolamento, salvo diverse

norme di legge, sono da considerarsi non più valide dalla data di approvazione del presente.

3. È fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, di comprare anche all'asta pubblica per sé o per interposta persona ai seguenti soggetti:
 - ✓ amministratori, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - ✓ ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 - ✓ coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - ✓ mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere.
4. Gli atti stipulati in violazione dell'articolo di cui al comma precedente sono nulli o annullabili.
5. Il presente Regolamento entra in vigore a intervenuta esecutività della delibera di approvazione.
6. Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente, si applica la normativa sovraordinata.