

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

SOMMARIO

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento
- Art. 2 – Competenze degli organi
- Art. 3 – Individuazione del prezzo
- Art. 4 – Beni vincolati
- Art. 5 - Area oggetto di concertazione urbanistica
- Art. 6 – Aree destinate a Z.T.O. “F” di interesse generale
- Art. 7 – Procedure di vendita
- Art. 8 – Asta pubblica
- Art. 9 – Trattativa privata
- Art. 10 – Trattativa privata diretta
- Art. 11 – Pubblicità degli avvisi di gara
- Art. 12 – Commissione di gara
- Art. 13 – Offerte per procura e per persona
- Art. 14 – Depositi di garanzia e per spese contrattuali
- Art. 15 – Modalità della gara
- Art. 16 – Estinzione di candela vergine
- Art. 17 – Offerte mediante schede segrete
- Art. 18 – Verbale di gara
- Art. 19 – Restituzione dei depositi
- Art. 20 – Approvazione del verbale di gara
- Art. 21 – Spese contrattuali - Rogito
- Art. 22 – Norme abrogate
- Art. 23 – Pubblicità ed entrata in vigore del regolamento.
- Art. 24 – Casi non previsti dal presente regolamento
- Art. 25 – Rinvio dinamico

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15.5.1997 n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni nonché al Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n.454.

Le procedure di alienazione assicurano criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità.

Art. 2 – Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) della legge 18.8.2000, n. 267.

2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio comunale, appartiene al Direttore generale, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 3 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente valutare:
 - a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
 - b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
 - c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
 - d) gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - e) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale o locale, è particolare al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese previste dal successivo art. 20.

Art. 4 – Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Si applicano le altre norme previste dal D.P.R. 7 settembre 2000 n. 283.

Art. 5 – Area oggetto di concertazione urbanistica.

1. In presenza di accordi pubblico-privati inerenti la "concertazione urbanistica", stipulata in occasioni di varianti al Piano Regolatore Generale Comunale, il proprietario di un'area, obbligato alla cessione di una parte della stessa, può chiedere al Comune di svincolarsi dall'impegno versando una somma di denaro.
2. La facoltà riconosciuta dal precedente comma è condizionata alla favorevole approvazione da parte della Giunta Comunale che potrà riconoscere dilazioni nel versamento della somma fino ad un periodo massimo di anni due.
3. La determinazione del valore della parte di area promessa in cessione di cui al comma 1 che precede, avverrà con le modalità previste eventualmente nell'accordo. In assenza di patti contrattuali il valore andrà calcolato, previa apposita perizia di stima, nel seguente modo: differenza tra il valore del terreno come fosse già urbanizzato, tenendo conto dell'indice fondiario della zona e quello prima della modifica della destinazione urbanistica.

Art. 6 – Aree destinate a Z.T.O. "F" di interesse generale

In presenza di aree destinate dal Piano Regolatore Generale Comunale a Z.T.O. "F" di interesse generale con estensione fino a 100 metri quadrati, la determinazione in ordine all'acquisto è di competenza della Giunta che indicherà il prezzo di cessione previa apposita perizia di stima.

Art. 7 – Procedure di vendita

1. Alla vendita di beni immobili si procede mediante:

- asta pubblica;
- trattativa privata;
- trattativa privata diretta;

in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

Art. 8 – Asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa: i giornali a diffusione provinciale, regionale e nazionale, i siti internet, il Bollettino Ufficiale della Regione, la Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso. È ammessa l'asta con il metodo della estinzione delle candele come previsto dal successivo art. 14.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale oltre il termine fissato dall'avviso d'asta.
6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
8. L'aggiudicazione è fatta al prezzo più conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
9. Il prezzo d'acquisto potrà essere corrisposto:
 - in contanti alla stipula del rogito;
 - con una dilazione temporale da determinarsi dalla Giunta Comunale, corrispondendo i relativi interessi legali
10. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da latra garanzia idonea.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale per l'approvazione.
12. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
13. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

Art. 9 – Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della vendita privata quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 150.000,00 €.

2. La trattativa di cui il comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione all'Albo Comunale, all'affissione di manifesti nel territorio e pubblicazione sul sito internet del Comune, se istituito.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nel presente Regolamento.

Art. 10 – Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta, ai sensi dell'art. 41, 6° comma del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, anche con un solo soggetto in casi eccezionali e qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, con uno o più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la trattativa privata e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Nel caso di asta pubblica o trattativa privata deserta il prezzo indicato in perizia e di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo 10% previa direttiva in tal senso della Giunta Comunale.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:
 - in contanti alla stipula del rogito;
 - con una dilazione temporale stabilita dalla Giunta comunale.
5. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.

Art. 11 – Pubblicità degli avvisi di gara

Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:

- a) all'albo pretorio del Comune per almeno 26 giorni;
- b) all'albo pretorio della Provincia e dei Comuni limitrofi per almeno 15 giorni precedenti l'asta;
- c) sul sito internet del Comune, se istituito;
- d) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 300.000,00 €;
- e) per estratto, sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000,00 €;

Le pubblicazioni di cui alle lettere da b) a e) devono avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

Art. 12 – Commissione di gara

L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta:

- Direttore generale con funzioni di Presidente;
- Responsabile Area Tecnica;

- Responsabile dell'Area Contabile con funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni.

Art. 13 – Offerte per procura e per persona da nominare

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 14 – Depositi di garanzia e per spese contrattuali

Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto.

Il deposito potrà essere fatto in contanti o in rendita sul debito pubblico dello Stato o polizza fidejussoria assicurativa o bancaria.

Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui ai precedenti commi. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.

Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione, e, qualora eseguito in titoli di rendita sul debito pubblico, sarà convertito, a spese dello stesso aggiudicatario, in denaro contante.

Art. 15 – Modalità della gara

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano ritenere più vantaggioso per l'amministrazione, si tiene in uno dei seguenti modi:

- per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
- per mezzo di offerte in rialzo, anche per via telematica, con le modalità di cui al successivo articolo.

Art. 16 – Asta telematica

Con apposito provvedimento, la Giunta Comunale fisserà le modalità tecnico-operative per l'esperimento dell'asta telematica, adottando le misure necessarie per salvaguardare la correttezza del procedimento.

Art. 17 – Offerte mediante schede segrete

Quando l'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete, queste ultime, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, devono essere inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato o presentate direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, nel termine previsto dal bando di gara.

Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami. Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce le offerte.

L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

Art. 18 – Verbale di gara

L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della commissione di gara, viene redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.

Dal processo verbale deve risultare:

- l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
- le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
- il valore a base d'asta;
- le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.

Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione.

Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e dal presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

Art. 19 – Restituzione dei depositi

I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 11 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

Art. 20 – Approvazione del verbale di gara

Proclamata l'aggiudicazione, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso alla Giunta comunale per la definitiva approvazione, con apposita deliberazione.

Il processo verbale di aggiudicazione e la delibera di approvazione della Giunta comunale sono notificati all'acquirente.

Art. 21 – Spese contrattuali - Rogito

Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario.

Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Il contratto di cessione viene rogato di norma, dal Segretario Comunale, salvo indisponibilità dello stesso.

Art. 22 – Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 23 – Pubblicità ed entrata in vigore del regolamento

Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Il presente regolamento entrerà in vigore il decimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 24 – Casi non previsti dal presente regolamento

Per quanto non previsto dal presente regolamento troveranno applicazione:

le leggi nazionali e regionali;

- lo Statuto comunale;
- il Regolamento dei contratti;
- il Regolamento di contabilità.

Art. 25 – Rinvio dinamico

Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.