

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI
IMMOBILI COMUNALI**

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE Nr. 31 del 30/09/2009

Art. 1

PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio Comunale redige apposito elenco ed individua i singoli immobili ricadenti nel territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e redige il piano delle alienazioni e valorizzazione immobili.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico e autorizzativo, ai sensi all'art. 42 comma 2, lett. L) del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Qualora qualcuno dei beni compreso nell'elenco di cui al comma 1 non sia accompagnato da apposita perizia di stima, si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 3 dell'articolo 3.

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 art. 1, sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare di cui all'art. 1 la competenza spetta alla Giunta Comunale compresa l'approvazione della perizia di stima se mancante.
3. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e di competenza del Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art. 4.

Art. 3

VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo 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 dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima. Ai fini della stima, nei casi particolarmente complessi, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento d'incarico. L'Ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. Qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma 1, i beni immobili da alienare possono essere messi in vendita al prezzo a base d'asta risultante dall'inventario dei beni comunali.

Art. 4

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

1. A norma del vigente Regolamento di Organizzazione, Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici;

2. Il Responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano di cui all'art. 1, quest'ultima incombenza dovrà essere effettuata in collaborazione con il responsabile del Servizio Ragioneria;

Art. 5

PROVENIENZA DEI BENI

1. L'inserimento del bene nell'elenco di cui al comma 1, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del CC., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Art.6

PERMUTA

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.1, comma 2, 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 e sigillata;
 - b) Procedura negoziata per i seguenti casi:
 - Procedura aperta deserta, purchè il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del comune;
 - Motivi d'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.

Art.8

INDIZIONE

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 il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare la spesa per la pubblicità del bando se occorrente.

Art. 9
PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. I bandi vanno pubblicati per almeno 20gg. consecutivi:
 - a) all'Albo Pretorio Comunale, all'Albo Pretorio di almeno 5 Comuni limitrofi, nonché sul sito web del Comune, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a €200.000,00.
 - 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 e €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 a €351.000,00.

Art.10
BANDO / LETTERA D'INVITO

Il bando di gara o la lettera d'invito 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, 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 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 di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/81;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- il responsabile unico del procedimento;
- il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del Decr. Legisl.vo n. 163/2006 e s.m.i.

Art.11

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.12

SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando o nella lettera d'invito.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico del 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 verbalizzante.

Art.13

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 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 o nella lettera d'invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale 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
PROCEDURA NEGOZIATA

1. Nel caso di procedura negoziata le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta.
2. Le buste vengono aperte pubblicamente.
3. I termini per la presentazione delle offerte nelle procedure negoziate non possono essere inferiori ai 10 giorni.
4. Nel caso di procedura negoziata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

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 R.U.P. 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.
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
INVIM

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 D.L. n. 599 del 25.11.1996, convertito con legge 24 gennaio 1997, n. 5.

Art.18
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.19

PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, non oltre 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.20

GARE ESPERITE

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

