

**REGOLAMENTO
COMUNALE PER
L'ALIENAZIONE DI
BENI IMMOBILI**

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 26 febbraio 2001
e modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 19 marzo
2001

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2 – Programmazione alienazioni

1. Con la deliberazione 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'art. 42, comma 2, lett. 1, del D. Lgs. 267/2000, e successive modificazioni ed 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 stabilito dal successivo articolo.

Art. 3 – Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in precedenti atti fondamentali del Consiglio comunale, sono di competenza del Consiglio comunale medesimo.
2. La competenza della procedura di alienazione spetta alla Giunta comunale. In ogni caso, previa la valutazione tecnica di cui al successivo articolo 4, il prezzo è stabilito dalla Giunta comunale in misura non inferiore al valore della perizia.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile dell'area individuato con il provvedimento di Giunta comunale.

Art. 4 – 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 ad un professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o

da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno), nonché le spese di pubblicità di cui all'art. 10.

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 ad 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 dispone l'avvio della procedura di gara.

Art. 5 – Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario o istruttore addetto al servizio demanio e patrimonio, fermo restando la competenza del dirigente per gli atti conseguenti all'alienazione.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.
3. Sulla base delle valutazioni tecniche istruisce le proposte di deliberazione consiliare di cui al comma 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.

Art. 6 – Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta da certificazioni della conservatoria dei registri immobiliari o documentazione equipollente.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause.

Art. 7 – Forma di gara

1. Ai sensi dell'art. 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) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
 - c) trattativa privata, limitatamente ai seguenti casi:
 - asta o licitazione andate deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - motivi di urgenza;

- qualora si tratti 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;
- alienazioni di immobili locati ai sensi della L. 27.07.1978, n. 392, e successive modificazioni ed integrazioni, qualora il conduttore eserciti il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge medesima; tale diritto sussiste per i locatari anche in caso di alienazione dell'intero immobile;
- qualora ricorra una delle circostanze previste dall'art. 41 del R.D. 827/24;
- qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.

Art. 8 – Indizione

1. La procedura di gara è avviata con determinazione del responsabile del procedimento.
2. Con la determinazione di indizione della procedura viene approvato il bando di gara di cui all'art. 11.
3. In particolare, la determinazione individua il bene come previsto dall'art. 6, approva il bando di gara e gli altri atti di gara, ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

Art. 9 – Destinazione urbanistica

1. L'Ufficio Tecnico Comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta e, comunque, non appena sia indetta la gara.

Art. 10 – Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97.
2. Le aste o licitazioni sono pubblicate:
 - a) all'Albo Pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a lire 50.000.000.==;
 - b) all'Albo Pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra lire 50.000.001.== e lire 500.000.000.==;
 - c) all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale o nazionale e sul B.U.R.L. per le alienazioni di beni il cui il valore sia superiore a lire 500.000.000.==.

Art. 11 – Bando

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

- 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; nel caso delle licitazioni private tale indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
- il luogo e l'ufficio 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;
- 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 ed anche per persona da nominare;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o a mano, 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 espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 120 e segg. 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. 12 – Asta pubblica

1. Fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, è adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto e, comunque, non siano utilmente esperibili le altre procedure di vendita.
2. La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta. In seconda istanza l'asta può essere effettuata con un prezzo a base d'asta ribassato secondo gli indirizzi della Giunta Comunale. Eccezionalmente in seconda istanza e per comprovati motivi legati all'offerta ritenuta congrua dalla commissione giudicatrice, potranno essere prese in considerazione dalla stessa anche offerte in ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 10 per cento del prezzo posto a base d'asta.
3. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.

4. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.
5. Le forme e le procedure dell'asta sono quelle previste dal R.D. n. 827/24, ove compatibili con le disposizioni del presente regolamento.

Art. 13 – Licitazione privata

1. Qualora il Comune ricorra, per particolari e giustificati motivi, a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 12.00 del 15° giorno.
2. Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.
3. Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
4. L'offerta deve essere presentata entro dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del 10° giorno.

Art. 14 – Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento con il quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 15 – Svolgimento della gara

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. 16 – 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. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte ai sensi della legge 109/94 e successive modificazioni.
3. 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.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale, sull'importo a base di gara, espressa 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. 17 – Trattative private

1. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si conforma il più possibile alle procedure previste per la licitazione privata, ad eccezione della fase di prequalificazione. Le norme di gara sono 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, per i motivi di cui all'art. 13, essere inferiori a 30 giorni.
3. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte dall'acquirente.

Art. 18 – Offerta per procura e per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare: le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata, che sarà unita al verbale di gara.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale è stata presentata l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione firmando il relativo verbale, ovvero, al più tardi, nei tre giorni successivi mediante atto pubblico e con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima. anche dopo accettata la dichiarazione.

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

Art. 19 – Commissione

1. La commissione di gara, nominata con atto del Sindaco, è composta dal dirigente dell'area che ha in carico il servizio demanio e patrimonio comunale con funzioni di presidente, da due funzionari o istruttori direttivi esperti in materia di appalti, purché di qualifica non inferiore alla categoria D, con funzioni di componenti, e da un dipendente con funzione di verbalizzante, con qualifica non inferiore alla cat. C;
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 20 - Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale da parte del funzionario all'uopo incaricato, 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 disposta con determinazione del funzionario responsabile del procedimento.
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. 21 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con il contratto, con le forme e le modalità previste dalla vigente normativa.
2. Il contratto può essere rogato dal Segretario comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lett. b) della legge 127/97, ovvero da un notaio scelto dall'Amministrazione comunale. 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.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 22 – Deposito di garanzia e spese contrattuali

1. Nessuno può partecipare alla gara se non provi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia dell'offerta fatta, il decimo del prezzo sul quale l'asta viene aperta o la licitazione e/o trattativa indette, nonché le somme presunte dovute per spese contrattuali.
2. A tal fine per la partecipazione alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuto deposito a titolo cauzionale degli importi di cui al comma 1.
3. Nessuno può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui al precedente comma.
4. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

Art. 23 – Invim

1. Le alienazioni dei beni immobili sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.L. 599 del 25.11.1996, convertito con legge 24.01.1997, n. 5.

Art. 24 – 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. 25 - 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. 26 – Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati 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. 27 – Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio, da attuarsi dopo che la delibera di approvazione è divenuta esecutiva.

Art. 28 – Norme abrogate - Rinvio

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.
2. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - le leggi nazionali e regionali
 - lo Statuto comunale
 - il regolamento dei contratti ed il regolamento di contabilità
 - ogni altra disposizione compatibile con la disciplina normativa contenuta nel presente regolamento.

ADOZIONE REGOLAMENTO E MODIFICHE

Il presente regolamento è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 26 febbraio 2001, n. 25, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dall'1 marzo 2001 al 16 marzo 2001.

Il presente regolamento è stato successivamente modificato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 marzo 2001, n. 38, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 23 marzo 2001 al 7 aprile 2001.

ESECUTIVITA'

L'Organo Regionale di Controllo, con ordinanza istruttoria n. 149 del 12 marzo 2001, ha richiesto chiarimenti in merito all'art. 12.

Il Consiglio Comunale ha successivamente accolto i rilievi formulati dall'Organo Regionale di Controllo, adottando la deliberazione n. 38 del 19 marzo 2001.

L'Organo Regionale di Controllo ha approvato il presente regolamento, così come modificato con delibera C.C. n. 38 del 19 marzo 2001, nella seduta del 2 aprile 2001, atti n. 59.

RIPUBBLICAZIONE

Il presente regolamento è stato ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dall'11 aprile 2001 al 26 aprile 2001.

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento, essendo trascorso il periodo di ripubblicazione a termini di legge, è entrato in vigore in data 27 aprile 2001.