

COMUNE DI BORORE

PROVINCIA DI NUORO

REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Il presente regolamento:

E' stato deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del 10.06.1998 con atto n.35

E' stato approvato dal CO.RE.CO. in data 21.07.1998, decisione n.3422/01/98.

E' stato modificato e integrato con delibera C.C. n.80 del 23.12.1999.

E' stato riapprovato dal CO.RE.CO. in data 18.01.2000, decisione n. 005413

La delibera è stata affissa per 15 giorni e il regolamento ripubblicato in data 01.02.2000 per ulteriori 15 giorni ai sensi dell'art.81, comma 6 dello Statuto Comunale.

E' entrato in vigore il giorno 17.02.2000

Non essendo pervenuto alcun rilievo il presente regolamento è esecutivo a tutti gli effetti:

Borore,

IL SEGRETARIO COMUNALE

ART. 1

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n.127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454.

ART. 2

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 varrà come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 32, comma 2, lett. m) della legge 142/1990 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni da alienazione sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilito al comma 6 del successivo art. 3.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'ufficio tecnico e 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. Ai fini della stima, la Giunta Comunale, con motivata delibera può conferire apposito incarico a professionista esterno.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
 - c) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
 - d) le spese di pubblicità dell'alienazione;

Il totale costituisce il prezzo di base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

4. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.
5. 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.
6. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art.32, comma 2, lett. m) della legge 142/1990 e successive modificazioni e integrazioni, che approva la perizia e indice la gara pubblica.

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.

ART. 5

VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6

R E S P O N S A B I L E

1. Il responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il responsabile del servizio tecnico.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie alla 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. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al comma 6 del precedente articolo 3, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora la valutazione si effettui sulla base dell'articolo 2, comma 2, l'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal responsabile con propria determina.

6. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale, sottopone all'approvazione della Giunta i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

ART. 7

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 o altre cause.

ART. 8

FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'articolo 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) 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 per i seguenti casi:
 - asta o licitazione deserte;
 - 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;
 - qualora il fondo sia limitrofo ad un'azienda che abbia necessità di ampliarsi e l'accorpamento del terreno comunale sia l'unica possibilità per attuare detto intervento, sempre che il prezzo non sia inferiore alla perizia di stima.
 - qualora cittadini o imprese abbiano regolarmente partecipato ad un'asta o a una licitazione privata e per il maggior numero di concorrenti, rispetto ai lotti offerti, le loro offerte non vengano accolte si potrà procedere alla trattativa privata, con detti esclusi, se entro sei mesi dalla gara, si rendessero disponibili nella stessa zona, degli altri lotti di proprietà comunale. Resta confermato che il prezzo di vendita non può essere inferiore alla perizia di stima.
- qualora cittadini o imprese abbiano presentato richieste di finanziamento di progetti a valere su leggi ordinarie o speciali (PIA, Patto Territoriale, L.R. 17/1993, L. 488/1992, ecc.) e non possiedono il terreno necessario per attuare l'intervento.

Se viene dimostrato con apposita relazione del responsabile dell'U.T.C. che il Comune possiede il terreno adatto si potrà procedere ad una trattativa privata, direttamente con l'interessato.

Resta fermo che il prezzo deve essere almeno pari alla perizia di stima.

Nel caso le gare siano andate deserte a causa del prezzo ritenuto troppo alto, la Giunta Comunale può disporre successivi esperimenti con altrettante riduzioni del base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore iniziale di stima.

Detti successivi esperimenti dovranno essere preventivamente valutati sotto il profilo della congruità dall'ufficio tecnico comunale.

ART. 9

I N D I Z I O N E

1. La gara viene indetta con deliberazione consiliare o, qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art.2 del presente regolamento, con determinazione del responsabile del procedimento. Dette deliberazioni o determinazioni debbono possedere i requisiti previsti dall'art.56 della legge 142/1990 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. Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere e approva la lettera di invito a presentare offerte.
4. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

ART. 10

P U B B L I C I T A'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art.12 della legge 127/1997.
2. Le aste o le licitazioni sono pubblicate:
 - a) all'albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a L.50.000.000;
 - b) all'albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra L.50.000.000 e L.500.000.000;
 - c) all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a L.500.000.000.

ART. 11

B A N D O

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; nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
- 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, nel caso il valore dell'immobile sia superiore ai 50 milioni;
- 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 articoli 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
- 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. L'asta 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. 13

LICITAZIONE PRIVATA

1. Qualora il Comune ricorra 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 quindici giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
4. L'offerta deve essere presentata ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno precedente in cui avverrà l'apertura delle buste.

ART. 14

U R G E N Z A

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. 15

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. 16

O F F E R T E

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 dall'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, nè 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 della 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 ufficiose 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. 18

COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di presidente, dall'addetto al settore manutentivo dell'ufficio tecnico comunale e dall'addetto all'ufficio contratti. La verbalizzazione verrà curata dall'addetto all'ufficio contratti.
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 prossimi 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. 19

V E R B A L E

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 effettuata dalla Giunta Comunale.
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. 20

SVINCOLO CAUZIONI

1. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. Tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti alla gara.
2. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto.
E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione costituita in numerario.

ART. 21

C O N T R A T T O

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le firme e modalità previste dal Codice Civile, da stipularsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione.
2. Il contratto viene rogato dal notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Nel caso sussistano ragioni di convenienza, da valutare volta per volta con motivata delibera della G.C., la rogazione del contratto potrà essere affidata al Segretario Comunale, ai sensi dell'art.17, comma 68, lett. b) della legge n.127/1997.
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 08.06.1962, n.604, prima della stipula del contratto.
4. Nel bando di gara dovrà essere indicato se il contratto verrà rogato dal notaio o dal Segretario Comunale.
La delibera di cui al precedente comma 3, potrà, pertanto essere adottata soltanto prima dell'approvazione del bando.
5. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 22

I N V I M

1. 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. 23

G A R A N Z I A

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. 24

P R E Z Z O

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. 25

G A R E E S P E R I T E

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.