

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI
(ART. 12 COMMA 2 DELLA LEGGE N. 127/97)

Articolo 1

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.
2. Il Consiglio comunale può integrare o formare ex novo il suddetto programma delle alienazioni dei propri beni patrimoniali in sede di deliberazione di variazione al bilancio annuale.
3. L'avvio, del procedimento relativo all'alienazione dei beni contenuti nel programma formato ai sensi dei commi precedenti deve avvenire entro il termine dell'esercizio finanziario di riferimento.
4. Le deliberazioni, assunte ai sensi dei commi precedenti, con esclusione delle deliberazioni assunte in via d'urgenza dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 18/8/2000, n.267, costituiscono atti fondamentali programmatori, ai sensi dell'art. 42, lett. m), del D.lgs. 18/8/2000, n.267, qualora ciascuno dei beni compreso nel programma di cui ai commi 1 e 2 precedenti sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo 2, in caso contrario si fa riferimento a quanto stabilito dal comma 4 del citato articolo 2 del presente regolamento.

Articolo 2

Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, Lavori Pubblici, mediante perizia di stima anche non asseverata. Ai fini della stima, tuttavia, è data possibilità al Responsabile del Servizio LL.PP., individuato al successivo articolo 3, in caso di accertata e motivata impossibilità dell'Ufficio Tecnico, mediante apposita determinazione indicante anche l'impegno di spesa, di incaricare un professionista esterno all'Ente, in tal caso sarà necessaria l'asseverazione della perizia. L'Ufficio tecnico potrà avvalersi, per il giudizio di stima, anche dell'Ufficio Tecnico Erariale qualora lo ritenesse opportuno.
2. Il valore stimato costituisce il prezzo estimativo di base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale o in sede di variazione di bilancio, i beni immobili da alienare possono essere valutati, in alternativa a quanto disposto nel precedente comma, secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali.
4. Nel caso in cui le valutazioni dei beni iscritti nel programma delle alienazioni avvenissero ai sensi del precedente terzo comma, l'avvio del procedimento di alienazione dovrà essere necessariamente preceduto da apposita deliberazione consiliare, da adottare ai sensi dell'art.42, comma 2, del D.lgs. 18/8/2000, n.267, con la quale venga autorizzata l'alienazione.

Articolo 3

Responsabile

1. L'attività alienativa immobiliare è di competenza del Responsabile del servizio tecnico, Lavori Pubblici.
2. Il Responsabile suddetto cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni a partire dall'avvenuta approvazione del programma di cui ai commi 1 e 2 del precedente articolo 1.
3. In particolare il Responsabile 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 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora la valutazione venga effettuata sulla base dell'articolo 2, comma 1, l'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile con propria determinazione.

6. Il Responsabile provvede, inoltre, ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale, sottopone all'approvazione della Giunta Comunale i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune che per quell'atto rappresenta a tutti gli effetti di legge.

7. Il Responsabile ha la facoltà di delegare parte del procedimento ad un dipendente tecnico che assumerà la funzione di "responsabile del procedimento". Non sono, comunque, delegabili le seguenti competenze di cui all'art.107 del D.lgs. 267/2000:

- l'assunzione di tutte le determinazioni amministrative;
- la stipulazione dei contratti;
- gli atti di gestione finanziaria, ivi compresa l'assunzione di impegni di spesa;
- la presidenza della commissione di gara.

Articolo 4

Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che si trovino nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune sia divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

Articolo 5

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) Asta pubblica;

b) Licitazione privata;

c) Trattativa privata per i seguenti casi:

- Asta pubblica o Licitazione deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variate se non a tutto vantaggio del Comune;
- 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.

Articolo 6

Indizione gara per l'alienazione dei beni

1. La gara viene indetta con propria determinazione dal Responsabile di cui al precedente art. 3 con propria determinazione

- direttamente nei casi di valutazione dei beni iscritti nel programma di cui al precedente art. 1, c. 1 e 2;
- previa deliberazione consiliare, negli altri casi;

La determinazione dovrà possedere i requisiti prescritti dall'art. 192 del D. lgs. 18/ 8/2000, n.267.

2. In particolare, la determinazione deve individuare il bene oggetto di alienazione, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

3. Nel caso di licitazione privata, con successiva determinazione, il Responsabile stabilisce quali soggetti ammettere alla gara ed approva la lettera d'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.

5. I nominativi degli ammessi alla gara, tanto in caso di licitazione quanto in caso di trattativa privata, non potranno essere resi pubblici sino al termine finale per la presentazione delle offerte e saranno custoditi dal Responsabile di cui all'articolo 3 del presente regolamento.

Articolo 7

Pubblicità bandi di gara per l'alienazione dei beni

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art.12 della L. 127/1997.
2. Le aste o le licitazioni private sono almeno pubblicate:
 - a) All'Albo Pretorio e per estratto sul sito web del Comune, qualora si tratti di alienazioni di valore inferiore a €. 100.000,00;
 - b) All'Albo Pretorio e per estratto sul sito web del Comune nonché su un quotidiano a diffusione locale, qualora si tratti di alienazioni di valore compreso fra €. 100.000,01 e €. 258.000,00;
 - c) All'Albo Pretorio e per estratto sul sito web del Comune, su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, qualora si tratti di alienazioni di valore di €. 258.000,01 e superiore.
3. I suddetti criteri minimi di pubblicità dei bandi non possono essere derogati per nessun motivo.
4. Nel provvedimento di indizione della gara per l'alienazione potranno essere, ove ritenuto più opportuno, altre forme pubblicitarie in aggiunta a quelle minime sopra prescritte.

Articolo 8

Bando di gara per l'alienazione dei beni

Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi essenziali:

- i beni da alienare, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti ed i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno, l'ora, il luogo, l'ufficio e l'indirizzo in cui si procede all'espletamento della gara;
- gli uffici presso i quali sono visibili gli atti relativi alla gara;
- la cauzione a garanzia dell'offerta: è obbligatoria solo per importo a base di gara da euro 258.000,01;
- eventuali garanzie per attestare le capacità economico-finanziarie degli offerenti;
- per le persone giuridiche, la richiesta di iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- In caso di società, la richiesta circa la composizione degli organi e l'indicazione di chi possiede la rappresentanza legale;
- la possibilità o meno di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare con avviso che le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte dovessero essere presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidamente obbligate;
- le modalità di presentazione delle offerte, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi mano, con ricevuta in questo caso 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 rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giungesse a destinazione in tempo utile;
- la richiesta espressa di un'autocertificazione con la quale l'offerente dichiara di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 689/1981;
- nel caso di società, la richiesta dell'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro Delle Imprese, che negli ultimi cinque anni la Ditta non sia stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

Articolo 9

Asta pubblica

1. L'asta pubblica deve svolgersi dopo 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo on line del Comune oltre che sul sito internet dell'Ente del bando – avviso e decorsi i 7 giorni minimo fissati per la formulazione e presentazione dell'offerta qualora l'importo complessivo del bene posto all'asta sia inferiore a 100.000/00 euro. Allorché il predetto importo sia superiore all'importo di 100.000,01 il termine minimo di pubblicazione del bando all'albo on line del comune è pari a 21° giorni mentre per la formulazione e presentazione dell'offerta il termine minimo sale a 15 giorni.

2. Le candidature e le offerte devono obbligatoriamente pervenire al protocollo del Comune entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara.

3. Oltre ai sistemi di asta previsti dal R.D. 23/05/ 1924, n.827 la vendita può avvenire con sistema analogo a quello previsto per le aste giudiziarie immobiliari e più precisamente:

a) Soggetti ammessi agli incanti:

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare.

b) Prestazione della cauzione a garanzia dell'offerta:

la cauzione è obbligatoria solo per importo a base di gara da euro 258.000,01; in tal caso per offrire all'incanto è necessario avere prestato la cauzione stabilita dal bando di cui al precedente art. 8. Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

c) Modalità dell'incanto:

L'incanto ha luogo davanti al Segretario Comunale o da chi ne fa le veci, alla presenza della Commissione di cui al successivo art. 15, nel luogo indicato nel bando. Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita. Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla.

d) Aggiudicazione per persona da nominare:

Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nella Segreteria Comunale, nei tre giorni dall'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

e) Offerte dopo l'incanto:

Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Le offerte di cui sopra si fanno mediante deposito nella Segreteria Comunale nelle forme previste dal bando, prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione determinata ai sensi della precedente lett. B). Il Segretario comunale trasmette le offerte al Responsabile del Servizio che, verificatane la regolarità, indice una nuova gara, dandone pubblico avviso a nonna del precedente art. 7 nonché comunicazione all'aggiudicatario e fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma del terzo comma, l'aggiudicazione della prima gara diventa definitiva e, salvo che ricorra un documentato e

giustificato motivo, perde la cauzione, il cui importo è trattenuto dal Comune quale rimborso delle proprie spese.

Articolo 10

Licitazione privata

1. Qualora il Comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Gli interessati possono presentare le loro offerte entro il termine previsto nell'avviso d'asta che non potrà essere inferiore a 7 giorni e le domande devono obbligatoriamente pervenire al protocollo del Comune entro le ore 12.00 del giorno fissato per l'invito.
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. Le lettere d'invito saranno inviate per Raccomandata A.R, o a mezzo telefax qualora il richiedente ne abbia fatta esplicita richiesta nella domanda di ammissione alla gara. In quest'ultimo caso il Comune non assume alcuna responsabilità per mancata ricezione totale o parziale del documento.
4. L'offerta deve essere presentata entro il termine stabilito dall'invito ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione.

Articolo 11

Casi d 'urgenza

1. In caso d'urgenza, tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà arrotondata per eccesso.
2. Il provvedimento con il quale viene indetta la gara deve motivare espressamente le ragioni d'urgenza.

Articolo 12

Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono nel luogo e nel tempo specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di gara, costituita ai sensi del successivo art.15, al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Articolo 13

Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile; esse 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 il diverso periodo indicato nel bando o nell'eventuale compromesso preliminare di compravendita.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte presentate secondo le modalità stabilite dal 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 ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
5. Qualora il bando e/o la lettera invito lo prevedano potrà essere redatto apposito preliminare di compravendita, da sottoporsi a registrazione e trascrizione nei modi di legge. Tale possibilità può essere accordata qualora non si possa pervenire in tempi ragionevolmente rapidi alla conclusione del contratto finale di cui all'art.18 seguente. Le spese tutte, nessuna eccettuata, saranno a carico dell'acquirente.

Articolo 14

Trattativa privata

- 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 pre qualificazione. Le norme di gara sono contenute nella lettera invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
- 2.I termini per le trattative private precedute da gare ufficioso possono anche avere termini abbreviati.
- 3.Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della trattativa direttamente condotta con l'acquirente.

Articolo 15

Commissione

- 1.La Commissione di gara è composta dal Responsabile di cui al precedente art. 3, con funzioni di Presidente e da due dipendenti comunali di categoria non inferiore alla C secondo il vigente C.C.N.L., nominati dallo stesso Responsabile.
- 2.La Commissione di gara è un Collegio Perfetto e, pertanto, deve agire sempre alla presenza di tutti i componenti.
- 3.Ai lavori della commissione partecipa, anche con funzioni di Ufficiale rogante e pubblico banditore, il Segretario Comunale o chi lo sostituisce per legge o regolamento.

Articolo 16

Verbale

- 1.Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale da parte del Segretario comunale o da chi ne fa le veci ed è sottoscritto da tutti i componenti della Commissione.
- 2.Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso alla gara; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute; i nominativi degli intervenuti se interessati 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.
- 4.Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato, con le modalità analoghe a quello di gara, il verbale attestante la diserzione della gara.

Articolo 17

Contratto ed eventuale compromesso

- 1.La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
- 2.Qualora, motivi particolari lo richiedano, potrà essere stipulato un compromesso preliminare di compravendita che potrà essere sottoposto a registrazione e trascrizione secondo le norme del Codice Civile.
- 3.Il contratto ed il compromesso vengono rogati dal Segretario comunale o da chi ne fa le veci o da un notaio, secondo le scelte dell'acquirente. In ogni caso, le spese di rogito sono a totale carico dell'acquirente.
- 4.La vendita, in ogni caso, viene stipulata a corpo e non a misura.

Articolo 18

I.N.V.I.M.

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'Imposta sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art.2, comma 2, del D.L. 25/11/1996, n.599, convertito con legge 24/1/1997, n.5, salvo diversa disposizione legislativa successiva.

Articolo 19

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, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla stipulazione del contratto di compravendita.

Articolo 20

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo, come risultante dagli esiti di gara o della trattativa diretta, non oltre la data di stipulazione del contratto.

2. Particolari forme di dilazione del pagamento del prezzo potranno essere ammesse in sede di gara ed espressamente regolate da apposito compromesso preliminare, indicante le scadenze dei pagamenti, gli interessi per tardivi pagamenti e le penali. Il compromesso non potrà essere in contrasto con gli atti che hanno fatto da supporto alla gara. Il contratto dovrà comunque essere stipulato nel termine massimo di un anno dall'avvenuta sottoscrizione del compromesso. Il compromesso non dà comunque diritto al possesso del bene da parte dell'acquirente sino alla data di stipula del contratto conclusivo, salvo motivate giustificazioni diverse.

3. In mancanza del pagamento del prezzo, il comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Articolo 21

Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme delle pubblicazioni degli estratti di bandi di gara di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento delle offerte presentate, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Articolo 22

Disposizioni finali

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni vigenti di legge e di Statuto.

2. In ogni fase del procedimento dovrà essere garantita la tutela del diritto di privacy di cui al Decreto Legislativo 30/6/2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii. nonché secondo quanto eventualmente disposto dal relativo regolamento comunale.

Articolo 23

Disposizioni transitorie

1. Le procedure già esperite in osservanza della previgente normativa vengono fatte salve anche se non ancora concluse e ritenute idonee per l'applicazione di quanto prescritto all'art.5, comma 2, lett. c), del presente Regolamento.