

COMUNE DI MARGARITA

(Provincia di Cuneo)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127.

ART. 1

CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 N. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Margarita, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 703 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità finalizzate ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

ART. 2

BENI DA ALIENARE

1. I beni da alienare nel corso dell'anno sono indicati di massima nella relazione al bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di previsioni di massima espresse dagli organi comunali. Nel corso dell'esercizio, nel caso si verifichi l'opportunità di effettuare nuove operazioni immobiliari, i suddetti strumenti finanziari verranno modificati integrandoli relativamente all'investimento di nuova previsione.

ART. 3

VALUTAZIONI

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 al professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale. La perizia estimativa deve espressamente contenere:
 - a) Una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) La destinazione dell'immobile;
 - c) I criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) Il valore da porre a base delle procedure di alienazione.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. Ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art.41 D.Leg. 267/00 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 4 RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio patrimonio per la parte della gestione straordinaria.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni.
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 3 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora la valutazione sia effettuata sulla base dell'articolo 2, comma 3, l'indizione della gara e delle successive fasi è disposta direttamente dal responsabile con proprie determinazioni.
6. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, a redigerne il relativo verbale, all'approvazione dei risultati della medesima e a stipulare il relativo contratto in nome e per conto del comune.

ART. 5 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 e altre cause.

ART. 6 FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'articolo 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 medesimo sistema di cui sopra;
 - c) Trattativa privata nei seguenti casi:
 - Asta o licitazione deserte, purchè il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del comune;
 - Motivi di urgenza, non dovuti a ritardi determinati dall'Amministrazione o dal comportamento dei funzionari comunali;
 - Qualora si tratti di immobili con vincolo di destinazione urbanistica a zona per servizi ed attrezzature pubbliche e private di uso pubblico nel caso di alienazione a favore di altra Amministrazione pubblica con vincolo del mantenimento della destinazione suddetta;
 - 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.

ART. 7
INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile del servizio.
2. In particolare determina e 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 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.

ART. 8
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, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.
2. A tale fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'ufficio tecnico.

ART. 9
PUBBLICITA'

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 e nei principali luoghi pubblici, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a €100.000,00
 - b) All'Albo Pretorio, nei principali luoghi pubblici, e per estratto su un quotidiano a diffusione locale e sul B.U.R. per alienazioni di valore superiore a €100.000,00

Il Consiglio Comunale nella deliberazione di alienazione del bene potrà stabilire modalità di pubblicità diverse e aggiuntive rispetto a quelle sopra riportate.

ART. 10
BANDO

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 il 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;

- 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 autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, questi si 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
- 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. 11 ASTA PUBBLICA

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo a quello di pubblicazione del bando.
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. 12 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 dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente.
3. Entro dieci giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
4. L'offerta deve essere presentata entro quindici giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12:00 del 15° giorno.

ART. 13 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 alla gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 14
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. 15
OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabili. 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.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo 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 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. 16
TRATTATIVE PRIVATE

1. La presente procedura è svincolata da particolari formalità: spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare, ed un'effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.
2. La trattativa si sviluppa in due fasi distinte:
 - a) Una prima di carattere esplorativo che consenta di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati. In questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità. La fase esplorativa andrà preceduta da apposito avviso pubblico finalizzato a garantirne ampia conoscenza. L'apertura delle buste dovrà avvenire alla presenza dell'apposita commissione di gara di cui al successivo articolo 17.
 - b) Una seconda eventuale fase in cui il responsabile del procedimento, all'uopo appositamente individuato, tratta direttamente e segretamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.
3. In tutti i casi di ricorso alla trattativa privata si applicano, per quanto compatibili, le norme previste per la licitazione privata o l'asta pubblica.
La partecipazione alla trattativa privata non richiede la costituzione di deposito cauzionale o garanzia fideiussoria.
4. La trattativa privata diretta per l'alienazione del bene è ammessa, oltre che nell'ipotesi di cui al precedente comma 2, lettera b), anche nei casi previsti al precedente articolo 5, lettera c) ultimi due punti, per i quali si procede a trattare direttamente con l'unico potenziale acquirente già individuato.

ART. 17
COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio con funzioni di Presidente, dal Segretario Comunale e dal Tecnico Comunale, se diverso dal Responsabile del Servizio. Nel caso in cui il Responsabile del Servizio sia il Tecnico Comunale le funzioni di verbalizzante verranno svolte da un dipendente di categoria D.
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 prossima, 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. 18
VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
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.
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. 19
CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento, con determina.
4. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lett. b), della legge 127/97. 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 604/62, prima della stipulazione del contratto.
5. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 20
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. 21
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 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.
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc...).

ART. 22
GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con avviso all'Albo Pretorio Comunale.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 23
DISERZIONE GARE

1. In caso di esperimento di gara ad asta pubblica deserta e qualora non vi siano soggetti interessati alla trattativa privata alle medesime condizioni già stabilite, si procede all'espletamento di nuove gare ad asta pubblica con successive riduzioni del prezzo, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima iniziale.