



COMUNE DI PONTERANICA
PROVINCIA DI BERGAMO

SETTORE III – Servizio LL.PP

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL COMUNE**

Approvato con atto CC. N.62 del 24.10.2005

INDICE

- ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ART. 2 PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI
- ART. 3 AVVIO DELLE PROCEDURE
- ART. 4 MODALITA' DELLA SCELTA DEL CONTRAENTE
- ART. 5 ASTA PUBBLICA
- ART. 6 BANDO DI GARA – CONTENUTI
- ART. 7 ALIENAZIONE
- ART. 8 DEPOSITO CAUZIONALE
- ART. 9 OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE
- ART. 10 ESPERIMENTO DELLA GARA - OFFERTE
- ART. 11 OFFERTE UGUALI
- ART. 12 GARE ANDATE DESERTE
- ART. 13 ALIENAZIONI IN DEROGA AL SISTEMA DELL' ASTA PUBBLICA – TRATTATIVA
PRIVATA
- ART. 14 GARA INFORMALE
- ART. 15 PERMUTA
- ART. 16 DIRITTI DI PRELAZIONE
- ART. 17 ALTRE FATTISPECIE DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI DEL COMUNE

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

ART.1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. le disposizioni del presente regolamento possono concernere anche singoli diritti reali, gli spazi nel sottosuolo o di superficie che possono essere concessi in uso o in diritto di superficie per funzioni di interesse generale quali parcheggi di uso pubblico e privati pertinenziali.

3. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

ART.2

PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Annualmente, con apposita deliberazione consiliare, ovvero in sede di approvazione del bilancio di previsione o del programma delle opere pubbliche, potrà essere stabilito il programma delle alienazioni del patrimonio comunale disponibile.

2. Nel programma di cui sopra è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.

3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, ovvero con apposita deliberazione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per l'anno di riferimento, al responsabile apicale del servizio tecnico, il quale avrà il compito di eseguire le procedure previste nel presente regolamento.

4. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.

5. Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 4, sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.

6. Il Consiglio Comunale può sempre disporre, anche in assenza del programma di cui al comma 1, l'alienazione del patrimonio comunale.

7. Nel caso in cui l'approvazione del programma, le eventuali variazioni dello stesso o comunque le deliberazioni di alienazione di cui al comma 6, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle necessarie variazioni delle dotazioni attive e passive del documento contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

ART. 3

AVVIO DELLE PROCEDURE

1. Il responsabile apicale del servizio tecnico, prima di avviare le procedure, si assicura del valore base di vendita degli immobili oggetto di alienazione. Per questo redige distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato.

2. In caso di carenza di organico di personale tecnico, ovvero in presenza di particolari difficoltà debitamente accertate e dichiarate dal responsabile di struttura, le perizie di cui al comma 1 possono essere affidate a professionisti esterni all'ente.

3. La perizia estimativa che va successivamente approvata dalla Giunta Comunale deve contenere:

- a) una relazione tecnico - 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) la scheda urbanistica del bene;
- e) eventuali vincoli reali che gravano sullo stesso;
- f) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;

4. La procedura di alienazione viene avviata con determinazione del responsabile apicale del servizio tecnico con la quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate all'art. 4, l'elenco degli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del responsabile del procedimento; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.

5. Nei limiti del possibile, il responsabile dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.

6. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'I.V.A. se dovuta.

ART. 4 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita dei beni immobili avviene mediante asta pubblica, ed in eccezionali casi in deroga secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 5 ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.

2. Gli avvisi d'asta sono pubblicati secondo le modalità in appresso descritte:

- a. all' "albo pretorio" del Comune e dei Comuni limitrofi, nonché sul sito internet del comune, almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta per i beni di valore stimato non superiore a euro 50.000,00(cinquantamila,00 euro) –
- b. all' "albo pretorio" del Comune almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta, e su un quotidiano a diffusione locale , nonché sul sito Internet del Comune , se il prezzo a base d'asta sia compreso tra euro 50.000,00(cinquantamila/00 euro) e euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) –
- c. all' "albo pretorio " del Comune almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta , su due quotidiani a diffusione locale e/o nazionale, nonché sul sito internet del Comune, se il prezzo a base d'asta supera la cifra di Euro 500.000,00 (cinquecentomila,00euro) -

3. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche su bollettini immobiliari o su riviste specializzate o utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

4. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte segrete, ammesse esclusivamente al rialzo da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

5. Le offerte contenenti il prezzo scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta resa legale e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il giorno indicato nell' avviso d'asta, che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni dalla data dell'avviso di gara pubblicato all'albo pretorio. Le offerte di cui sopra devono essere presentate direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata con ricevuta di ritorno . Farà fede , nel caso di presentazione a mano al Protocollo il timbro dell'Ufficio , e nel caso di spedizione a mezzo posta il timbro a data dell'Ufficio Postale di Ponteranica.

6. Le offerte pervenute verranno valutate da apposita commissione di gara presieduta dal Responsabile dell'ufficio tecnico.

7. La vendita si intende a corpo e non a misura.

8. Il prezzo d'acquisto dovrà essere corrisposto in un' unica soluzione prima della stipula del rogito;

ART. 6 BANDO DI GARA - CONTENUTI

1. La vendita di beni immobili viene effettuata mediante asta pubblica, da esperirsi sulla base di apposito bando approvato con determinazione, del quale vengono specificati;

a) descrizione del bene oggetto di alienazione e pertanto: dati catastali, consistenza;

b) eventuali diritti, pertinenze, accessori, confini, eventuali pesi e servitù;

c) il prezzo di stima dell'immobile;

d) i requisiti per la partecipazione alla gara;

e) modalità e termini per la presentazione delle offerte;

f) modalità di pagamento;

g) documenti da produrre a corredo dell'offerta;

h) dichiarazione bancaria a dimostrazione della capacità economica e finanziaria dell'offerente;

i) cauzione provvisoria.

ART. 7 ALIENAZIONE

1. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e saranno tenute distinte tornate di gara.

2. Le tornate di gara di cui al comma precedente possono svolgersi tutte nella stessa giornata.

3. I concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti per le distinte tornate di gara. In tal caso dovranno far menzione, della circostanza, che i documenti di gara sono allegati ad una delle tornate che precedono nell'ordine.

4. Per gravi, imprevedibili e sopravvenuti motivi, il Responsabile può revocare il procedimento di gara prima dell'aggiudicazione definitiva, restituendo le cauzioni provvisorie senza altro aggravio.

5. L'esito di gara deve risultare da processo verbale che proclama l'aggiudicazione provvisoria. Il responsabile provvede successivamente alla verifica dei requisiti dell'aggiudicatario e, se positiva, approva il verbale di gara e la relativa graduatoria finale e dichiara la definitiva aggiudicazione. Qualora la verifica dia esito negativo, il responsabile dichiara la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio e procede con l'assegnazione al secondo classificato.

6. Gli esiti di gara vanno comunicati a tutti i partecipanti all'asta e sono pubblicati all'albo comunale e sul sito internet del comune.

ART. 8 CAUZIONE

1. Il deposito cauzionale è obbligatorio.

2. La cauzione provvisoria deve essere pari al 5% dell'importo a base d'asta, da prestarsi in contanti presso la Tesoreria comunale, o a mezzo di fidejussione bancaria o assegno circolare. Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario. Nel caso di presentazione di assegno, lo stesso dovrà essere circolare intestato al Comune, non trasferibile. Nel caso di presentazione di fidejussione bancaria, la stessa dovrà avere durata non inferiore a 180 giorni dalla gara e contenere la rinuncia, da parte dell'obbligato in solido con

il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, l'impegno da parte dello stesso a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando l'ente non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti;

3. Le cauzioni provvisorie, depositate da tutti i partecipanti all'asta, saranno svincolate per i concorrenti non aggiudicatari. Quella prodotta dall'aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo; quella prodotta dal secondo classificato sarà trattenuta, in via precauzionale, fino all'avvenuta stipula contrattuale con l'aggiudicatario. In caso di rinuncia o impedimento dell'aggiudicatario, il contratto potrà essere stipulato con il secondo classificato, mentre il primo aggiudicatario perderà ogni cauzione ed ogni altra somma eventualmente versata.

ART. 9

OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare. Le procure devono essere autentiche e speciali e devono unirsi in originale al verbale di gara.
2. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 8 (otto) giorni dall'aggiudicazione, la persona per il quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.
3. L'offerta presentata da più persone si intende congiunta e fonte di obbligazioni solidali.

ART. 10

ESPERIMENTO DELLA GARA - OFFERTE

1. Il primo esperimento di pubblico incanto può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida ritenuta regolare ed ammissibile dall'apposita Commissione.
2. Il prezzo offerto non potrà essere in alcun caso inferiore a quello previsto a base .

ART. 11

OFFERTE UGUALI

1. Nell'eventualità che siano state presentate offerte uguali si procederà a richiedere seduta stante agli offerenti presenti, o al solo offerente presente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se nessuno è presente ovvero non intende presentare altra offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 12

GARE ANDATE DESERTE

1. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto o non pervengono offerte al rialzo, il responsabile apicale del settore tecnico ha facoltà di procedere mediante trattativa privata, purchè il prezzo e le condizioni d'asta non subiscano variazioni, oppure indire un nuovo esperimento d'asta, riducendo il prezzo dell'originaria stima fino ad un massimo del 15% (quindicipercento).
2. Nel caso in cui anche il secondo esperimento vada deserto, il responsabile curerà la redazione di una perizia di stima, rideterminando il prezzo a base d'asta con idonea motivazione alla luce della diserzione dei due esperimenti di gara.

ART. 13

ALIENAZIONI IN DEROGA AL SISTEMA DELL'ASTA PUBBLICA – TRATTATIVA PRIVATA

1. E' ammessa la vendita di beni immobili con il ricorso a trattativa privata, nei seguenti casi.
 - Quando l'asta pubblica sia andata deserta per mancanza di offerenti;
 - Quando l'immobile da alienare sia destinato ai sensi del vigente P.R.G., ad usi particolari e specifici, tali che siano direttamente individuabili gli eventuali concorrenti;

3. Per le fattispecie di cui al presente articolo si procede preliminarmente a darne conoscenza al pubblico mediante pubblicazione all' Albo Pretorio Comunale e sul sito del Comune.

4. Per casi particolari e con Deliberazione motivata del Consiglio Comunale può essere disposta, mediante trattativa privata, l'alienazione di beni immobili a favore di Enti o associazioni regolarmente costituite che operano per fini sociali, culturali, sportive e comunque di interesse pubblico e che non perseguono scopi di lucro.

ART. 14 GARA INFORMALE

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile da alienare viene stimato per un importo non superiore a euro 10.000,00.

2. L'avviso di vendita mediante gara informale viene pubblicato all'albo pretorio per almeno 30 (trenta) giorni . Le procedure di gara sono precisate nell'avviso di vendita. Per quanto applicabili, si osservano , le disposizioni di cui all'art.5 , commi da 5 a 7 .

ART. 15 PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi nei primi 3 commi dell'art. 3 del presente regolamento.

ART. 16 DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Nel caso di alienazioni di beni immobili concessi in locazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.38, L.27/07/1978 N.392

2. Nel caso di alienazioni di terreni agricoli e di terreni produttivi, trova applicazione l'art.8 L.14/08/1971 N.817.

ART. 17 ALTRA FATTISPECIE DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

1. Nel trasferimento dei propri beni immobili l'Amministrazione può perseguire obiettivi diversi e ulteriori da quello del massimo risultato economico. Conseguentemente, in luogo del pagamento di prezzo possono essere previste diverse, purché congrue, forme di corrispettivo, quali l'esecuzione di opere di interesse pubblico o generale, oppure la cessione a favore del comune di aree o di immobili di maggiore interesse o utilità per l'ente.

2. In particolare è ammesso il ricorso a tali forme di trasferimento nell'ambito di piani attuativi interessanti anche aree di proprietà comunali e nell'ambito di atti di programmazione negoziata.