

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI
PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA
LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127**

Testo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 86 del 13/09/2004

Modificato con deliberazioni:

C.C. n. 113 del 29/11/2004

C.C. n. 79 del 24/11/2009

C.S. n. 67 del 10/06/2010

INDICE

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127

1. Disposizioni generali

- Art. 1 - Finalità del regolamento
- Art. 2 - Destinazione delle entrate

2. La programmazione delle attività

- Art. 3 - Principi
- Art. 4 - La valutazione dei beni

3. Il responsabile del procedimento

- Art. 5 - Individuazione del soggetto
- Art. 6 - Compiti ed attribuzioni

4. Identificazione del bene

- Art. 7 - Elementi per l'identificazione
- Art. 8 - Ulteriori elementi

5. Forme di contrattazione

- Art. 9 - Individuazione
- Art. 10 - Provvedimenti connessi
- Art. 11 - Forme di pubblicità

6. Procedure di vendita

- Art. 12 - Elementi del bando di gara
- Art. 13 - Esclusione della partecipazione alle gare
- Art. 14 - Fase di preselezione
- Art. 15 - L'offerta nell'asta e nella licitazione
- Art. 16 - L'offerta nella trattativa privata
- Art. 17 – Permuta
- Art. 18 – Alienazione di beni mediante proposta di acquisto complessivamente più vantaggiosa

7. La commissione di gara

- Art. 19 - Composizione
- Art. 20 - Funzionamento
- Art. 21 - Compenso

8. Pubblicità degli esiti di gara

- Art. 22 - Forme

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità del regolamento

Il presente Regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 comma secondo della legge 15 maggio 1997 n. 127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.

Si considerano tali:

- a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere della competente autorità governativa;
- b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile per i quali con un atto di dismissione da parte del Consiglio Comunale venga riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
- c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile.

Art. 2 - Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ

Art. 3 – Principi

L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori, e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento, ed i tempi per la loro realizzazione.

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene, di regola, programmata dall'ente nel bilancio annuale e pluriennale.

Qualora particolari ragioni di celerità lo rendano opportuno è consentito il ricorso all'alienazione preceduta da contratto preliminare; in tal caso viene prevista a carico del promissario acquirente l'esecuzione anticipata, totale o parziale, del pagamento del prezzo, che in ogni caso dovrà essere integralmente versato al momento della stipula del contratto definitivo.

In occasione delle consultazioni con la popolazione, associazioni sindacali, di categoria, ecc. l'amministrazione può rendere noti i suoi programmi con particolare riferimento alla dismissione dei beni del proprio patrimonio immobiliare.

Le proposte suddette possono inoltre essere pubblicizzate mediante inserzione su giornali dell'ente, affissione nelle bacheche, ecc.

Art. 4 - La valutazione dei beni

I beni che l'amministrazione intende alienare sono valutati, nella fase di cui all'articolo precedente, qualora non siano stati stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale dell'immobile, in base ai valori monetari indicati nell'inventario.

Rimane comunque necessaria la stima dei beni. Detta stima potrà essere effettuata:

- a) mediante perizia di stima semplice, da parte di un dipendente del Comune in possesso dei requisiti professionali necessari;
- b) mediante perizia di stima giurata, da parte di consulente appositamente incaricato.

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5 - Individuazione del soggetto responsabile

Il Dirigente competente provvede ad assegnare a sé o ad altro dipendente addetto all'unità la responsabilità della istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il procedimento.

Art. 6 - Compiti ed attribuzioni

Il responsabile del procedimento è competente alla predisposizione di tutti gli atti della procedura di alienazione; cura la redazione del bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, valuta ai fini istruttori le condizioni di ammissibilità dei soggetti a partecipare alla gara, predispone i risultati della medesima.

Il responsabile di cui al comma precedente può fare parte della commissione di gara che valuta le offerte presentate.

Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

Il responsabile del procedimento può proporre di incaricare tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 7 - Elementi per l'identificazione

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità attuale o quale cosa futura, ai sensi dell'art. 1472 codice civile, esclusa ogni aleatorietà per l'ente;

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale,
- foglio,

- particella e sub particella,
- categoria catastale,
- classe,
- consistenza,
- superficie,
- classificazione,
- confini,
- numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione,
- trascrizione (numero della registrazione) e data,
- ufficiale rogante.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 8 - Ulteriori elementi

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

5. FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 9 – Individuazione

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

- asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) e d) dell'art. 73 R.D. 23 maggio 1924 n. 827, ovvero, qualora si tratti di procedere alla contestuale realizzazione di lavori pubblici, secondo l'art. 19 commi 5-ter e 5-quater della legge 11 febbraio 1994 n. 109, come successivamente modificato ed integrato ;
- licitazione privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

Trattativa privata da utilizzare:.

- a) allorchè non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto;
- b) qualora l'importo stimato non sia superiore a 150.000,00 Euro;
- c) in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici;
- d) in caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- e) allorchè per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili);
- f) allorchè l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, sempre che sia il Consiglio Comunale a riconoscerne il preminente interesse pubblico.

Nel caso di adozione di questo metodo, comunque la trattativa si deve svolgere, ove possibile e conveniente, tra un congruo numero di concorrenti comunque non inferiore a 3, salvo a perfezionare in

modo migliorativo la trattativa medesima con colui o coloro che hanno presentato l'offerta più conveniente.

Art. 10 - Provvedimenti connessi

Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:

- viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dall'articolo 7;
- viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
- viene approvata la lettera d'invito (qualora si proceda a licitazione privata);
- vengono fissati i termini, in caso di licitazione, entro i quali saranno spediti gli inviti a concorrere;
- viene approvato lo schema di contratto;
- vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.

In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 11 - Le forme della pubblicità

È interesse dell'ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.

A questo proposito la diffusione del bando avverrà:

- a) in via generale mediante l'invio ad altri enti pubblici e la pubblicazione all'albo pretorio per un termine non inferiore a 15 giorni;
- b) in maniera più mirata, secondo alcune delle seguenti modalità, mediante l'invio del bando ad un congruo numero di:
 - associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale o regionale;
 - associazioni o sindacati di inquilini anch'essi provinciali o regionali;
 - associazioni di costruttori;
 - agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;
 - ordini professionali;
 - affissioni nel territorio comunale;
 - Sito internet comunale.

Il soggetto preposto – responsabile o suo incaricato – deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'identificazione del bene.

A tale scopo saranno predisposti appositi moduli di richiesta di dati e documenti da parte dei soggetti interessati.

6. PROCEDURA DI VENDITA

Art. 12 - Elementi del bando di gara

Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:

- quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;
- quelli per la presentazione della domanda di partecipazione in caso di licitazione, e quelli entro i quali saranno spediti gli inviti, anch'essi con l'indicazione di cui al punto precedente.

Tutti i termini suddetti sono perentori.

Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
- in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;
- qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

- se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o presentata anche personalmente;
- in quale modo deve essere identificata esternamente;
- come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
- cosa si intende per sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la ceralacca o altri sistemi).

Nel bando va indicato l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

Art. 13 - Esclusione dalla partecipazione alle gare

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

Art. 14 - Fase di preselezione

La presente fase è relativa alle procedure di vendita con il sistema della licitazione privata.

I termini per presentare le domande di partecipazione sono generalmente fissati in giorni 30 .

Poiché è interesse dell'ente quello di ottenere un'ampia concorrenza, è consentito invitare il soggetto a fornire chiarimenti entro un termine perentorio in ordine al contenuto della dichiarazione o dei certificati presentati.

Art. 15 - L'offerta nell'asta e nella licitazione

Le sedute in cui si esaminano le offerte sono pubbliche e sono autorizzati a presenziare i concorrenti o persone da essi espressamente delegate in maniera formale; i partecipanti, in sede di gara, possono prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dalla commissione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo, come risulta dal protocollo dell'ente.

Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida quella più conveniente per l'amministrazione.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta il Presidente può procedere nel modo seguente:

effettua l'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, apre le buste contenenti le offerte, legge queste ultime a voce alta e verifica per l'offerta più vantaggiosa la corrispondenza e regolarità dei documenti richiesti dal bando e/o dalla lettera; in caso positivo aggiudica provvisoriamente la gara; in caso rilevi difformità non sanabili, procede all'esame dei documenti a corredo della offerta immediatamente inferiore e così di seguito.

In alternativa può esaminare preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti e quindi aprire le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi.

La procedura da seguire può essere preventivamente individuata nel bando di gara.

Art. 16 - L'offerta nella trattativa privata

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 una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.

La trattativa può essere gestita:

- a) direttamente dal responsabile del procedimento, il quale esprimerà la valutazione della correttezza della procedura e la approvazione della aggiudicazione;
- b) in alternativa da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al responsabile che ha individuato come criterio di aggiudicazione quello della trattativa. Vanno comunque assicurate condizioni a garanzia della imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

- la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 17 – Permuta

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal responsabile del procedimento, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un congruo economico a carico dell'ente, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

Art. 18 - Alienazioni di beni mediante proposta di acquisto complessivamente più vantaggiosa.

Qualora la vendita riguardi beni per i quali si vogliano porre in capo all'acquirente particolari clausole all'interno del contratto da stipulare quali, a mero titolo esemplificativo, uno specifico uso o impiego connesso a finalità particolari di ordine sociale, culturale, sportivo, educativo, ecc., specifiche modalità costruttive, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc., secondo gli indirizzi elaborati dal Consiglio Comunale, la procedura di alienazione, come disciplinata dal presente regolamento, viene preceduta da una fase di prequalificazione durante la quale i soggetti interessati verranno invitati a presentare le loro migliori proposte e/o soluzioni, anche di carattere tecnico-giuridico, al fine di soddisfare le finalità perseguite dal Comune. Apposita commissione formata da esperti provvederà ad escludere, motivatamente, le proposte e soluzioni ritenute non idonee sulla base dei criteri particolari fissati nel bando di gara in attuazione degli indirizzi del Consiglio Comunale, e ad attribuire alle altre una valutazione comparativa espressa anche in modo sintetico mediante punteggio. I candidati che avranno superato il vaglio della predetta Commissione verranno successivamente ammessi a formulare la loro offerta economica il cui esito andrà comunque modulato con il punteggio ottenuto in sede di valutazione di merito, secondo quanto previsto nel bando di gara. L'aggiudicazione, provvisoria, avverrà a favore dell'offerta che risulti complessivamente più vantaggiosa, fermo restando che essa non potrà essere, in ogni caso, di prezzo inferiore a quello minimo stabilito nel bando di gara.

7. LA COMMISSIONE DI GARA

Art. 19 – Composizione

La commissione di gara è composta da n. 3 membri ed è nominata con provvedimento del Direttore Generale, ove previsto, o del Segretario Comunale, salvo che non sia diversamente stabilito nello Statuto o nel regolamento dei contratti, tra soggetti qualificati, di cui due anche estranei all'amministrazione, che abbiano i requisiti per essere eleggibili alla carica di consigliere comunale o provinciale, ma che non ricoprono cariche di carattere politico o sindacale.

Art. 20 – Funzionamento

La commissione di gara agisce sempre nella sua collegialità. I lavori della commissione sono pubblici.

Per l'esplicazione della sua attività ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le notizie richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

I componenti della commissione sono tenuti al segreto di ufficio nei casi previsti dalla legge.

Art. 21 - Compenso

Può essere prevista l'attribuzione di un compenso ai componenti la commissione di gara qualora la loro scelta avvenga intuitu personae.

Il compenso può essere costituito da una parte fissa ed una variabile in relazione al numero dei concorrenti.

8. PUBBLICITÀ DEGLI ESITI DI GARA

Art. 22 – Forme

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'ente.

Possono comunque essere individuate altre forme più o meno estese di informazione dell'esito della gara.

L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti invitati, le offerte presentate in sede di gara, ed il soggetto aggiudicatario con il relativo prezzo.