

COMUNE DI PIGNONE

PROVINCIA DELLA SPEZIA

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N 3 IN DATA 26.03.2005

IN VIGORE DAL 04.04.2005

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART. 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, devono essere preliminarmente osservate le disposizioni di cui al D.Lgs 22.01.2004 n. 42 .

ART. 3 - Perizia e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione devono essere preventivamente identificati in apposita perizia di stima.
2. La perizia di stima deve espressamente indicare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ed, inoltre, nel prezzo di stima si dovranno considerare le spese tecniche per l'esatta identificazione del bene.

ART. 4 - Condizioni generali di vendita

1. La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene è di competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art.42 comma 2 lett. l) del T.U.E.L.267/2000.
2. La deliberazione del Consiglio deve contenere:
 - a) la identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita;
 - b) l'indicazione degli oneri inerenti il bene;
 - c) il prezzo di vendita dell'immobile;
 - d) la possibilità o meno di ammissione di offerte in ribasso
3. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a) la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto con il quale l'immobile è posseduto dal Comune;
 - b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
 - c) l'acquirente si intende obbligato fin dal verbale di aggiudicazione provvisoria, in caso di procedimento di gara, ovvero fin dalla data in cui perviene ufficialmente all'Amministrazione l'offerta, in caso di vendita a trattativa privata ai sensi dei successivi artt.12 e 13. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di compravendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;
 - d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;

- e) in caso di vendita di immobile locato a terzi, sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabiliti dall'Amministrazione e, comunque, prima della stipula del contratto di compravendita;
- g) alla verifica delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte, per assicurare l'adempimento dei loro impegni.

ART. 5 - Modalità di vendita

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblico incanto con il metodo della scheda segreta, di norma con ammissione di sole offerte in aumento.
2. Potranno essere prese in considerazione anche offerte in ribasso, se previsto dal bando, previa ammissione da parte del Consiglio comunale, comunque entro il limite massimo del 20% .
3. Le offerte devono essere espresse in percentuale sul prezzo di stima.
4. Ove dal pubblico incanto non emerga alcuna offerta valida, l'Amministrazione offrirà i beni in vendita a trattativa privata, al prezzo di stima eventualmente diminuito della percentuale massima di ribasso stabilita.

ART. 6 - Gli incanti

1. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:
 - a) i beni da vendere;
 - b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
 - c) i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
 - e) l'ufficio presso il quale sono visibili i documenti;
 - f) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere nonché le modalità di versamento del deposito;
 - g) il sistema di gara a scheda segreta, con l'eventuale avvertenza che sono ammesse anche offerte in ribasso, e che il bene sarà aggiudicato all'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale che, comunque, in caso di offerta in ribasso, il ribasso stesso non potrà superare il massimo ribasso ammissibile;
 - h) il termine ultimo per la presentazione delle offerte;
 - i) le principali condizioni di vendita;
 - j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando venga presentata una sola offerta, purché valida.

ART. 7 - Pubblicità degli avvisi di vendita

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
 - a) all'Albo Pretorio del Comune e dei Comuni limitrofi;
 - b) mediante pubblica affissione sul territorio comunale.
2. Per alienazioni il cui prezzo di stima superi i 200.000 Euro, l'avviso di vendita deve inoltre essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione almeno quindici giorni prima dell'effettuazione dell'incanto.
3. Il bando integrale di gara deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per almeno quindici giorni.
4. E' comunque facoltà del responsabile del servizio competente procedere ad ulteriori forme di pubblicità degli incanti.

ART. 8 - Commissione di gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso di gara e viene effettuato da apposita commissione nominata con provvedimento di Giunta comunale e presieduta dal responsabile del servizio interessato, come individuato ai sensi dell'art. 15 del presente regolamento.

ART. 9 - Offerte per procura o per persona da nominare

1. Sono ammesse le offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto di aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante dichiarazione di accettazione resa nelle forme di cui al D.P.R.445/2000. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come il vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo l'accettazione della dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione di nomina.

ART.10 - Depositi di garanzia e per spese contrattuali

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale o con altra modalità indicata nell'avviso di gara, a garanzia della sua offerta, l'importo indicato nell'avviso di gara, di regola corrispondente al decimo del prezzo a base d'asta.
2. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito di cui al precedente comma. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.
3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

ART.11 - Modalità della gara

1. Le schede contenenti l'offerta devono essere racchiuse in busta sigillata e firmata dall'offerente sui lembi di chiusura.
2. Nell'offerta deve chiaramente essere specificato se la percentuale offerta è in aumento o in ribasso. Ove non sia specificato l'offerta si intende sempre in aumento.
3. La busta contenente l'offerta deve essere racchiusa, unitamente al documento comprovante l'avvenuto deposito e alla richiesta di partecipazione all'incanto con specificazione delle generalità dell'offerente, della sua residenza o sede legale, del codice fiscale e del bene che si intende acquistare, in altro plico, a sua volta sigillato e firmato sui lembi di chiusura.
4. All'esterno del plico deve essere scritto in stampatello e in modo ben visibile "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE" secondo le indicazioni meglio specificate nel bando di gara.
5. La forma di invio del plico contenente l'offerta ed i documenti è a discrezione e a totale rischio dell'offerente e deve pervenire al protocollo generale del Comune non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso, a pena di esclusione.
6. L'amministrazione comunale non risponde per le offerte che non siano pervenute o che siano pervenute oltre i termini fissati nell'avviso di gara.

7. Ricevute tutte le offerte il Presidente della commissione, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza dei concorrenti che intendono presenziare e controlla preliminarmente che la richiesta di partecipazione contenga tutti gli elementi identificativi dell'offerente richiesti nell'avviso di gara, nonché i documenti comprovanti l'avvenuto deposito cauzionale.
8. I concorrenti la cui identificazione non sia rilevabile dalla richiesta o che non abbiano effettuato il deposito ovvero l'abbiano effettuato in modo difforme da quanto previsto nell'avviso di gara, sono immediatamente esclusi dalla gara stessa.
9. Quindi il Presidente, per i concorrenti ammessi, provvede ad aprire le buste delle offerte, leggendo ad alta voce le percentuali, in aumento o, se ammesse, in ribasso, offerte dai singoli concorrenti.
10. Ove vi siano offerte in aumento, l'aggiudicazione è effettuata in favore di colui che ha presentato la percentuale di aumento più alta e la procedura di gara viene dichiarata chiusa.
11. Ove vi siano solo offerte in ribasso, laddove ammesse e nei limiti in cui ammesse, l'aggiudicazione è effettuata a favore di colui che ha presentato la minore percentuale di ribasso, nei limiti comunque del massimo ribasso ammissibile.
12. Quando risulti che due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano fatto la stessa offerta e questa sia valida per l'aggiudicazione, si procede a sorteggio.
13. Ove tutte le offerte contengano ribassi superiori a quello massimo ammissibile, la gara è dichiarata deserta.

ART.12 - Vendita a trattativa privata

1. Nel caso che risulti infruttuoso l'esperimento di gara, l'Amministrazione comunale, fatta salva la possibilità di ripetere la gara con un prezzo a base d'asta diminuito di una percentuale pari alla metà del massimo ribasso ammissibile, può procedere alla vendita a trattativa privata, al prezzo di stima decurtato del massimo ribasso ammissibile. La decisione deve essere formalizzata con deliberazione della Giunta comunale.

ART.13 - Trattativa privata diretta

1. I beni immobili possono essere venduti a trattativa privata diretta, ad un prezzo non inferiore a quello di stima, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi potrebbe essere pluralità di offerte;
 - b) per quegli immobili che, per destinazione urbanistica, siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e/o culturale e che comportano che la pubblicità sia limitata a quei soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale o culturale;
 - c) in caso di immobili gravati da contratti di affitto in corso di validità, quando la vendita sia effettuata a favore dell'affittuario;
 - d) in caso di immobili che costituiscano pertinenza di immobili principali di proprietà privata, quando la vendita sia effettuata a favore del proprietario dell'immobile principale.

ART.14 – Condizioni di riserva o di precedenza e alienazioni in deroga

2. Al di fuori delle ipotesi individuate all'articolo precedente, condizioni di riserva o di precedenza nella scelta dell'acquirente possono essere stabilite solo dal Consiglio comunale, esclusivamente in via preventiva, per categorie generali di soggetti e con obbligo di specifica motivazione, in rapporto alla tipologia del bene e considerato il pubblico interesse. Le modalità di scelta e la procedura di gara devono essere predeterminate dal Consiglio, nella deliberazione di cui all'art. 4 del presente regolamento, assicurando, in ogni caso, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto. E' comunque necessaria la preventiva stima del bene e non sono ammesse offerte in ribasso. Per la pubblicità del bando, si osserva quanto disposto all'art. 7 del presente regolamento.

3. Inoltre, 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 perseguano fini di lucro. Parimenti e sempre con deliberazione del Consiglio Comunale, può essere disposta l'alienazione, a trattativa privata, di beni a favore di Amministrazioni pubbliche o di aziende a partecipazione statale per il perseguimento di interessi generali della collettività ovvero sovra comunali. Nelle ipotesi di cui al presente comma, il valore del bene non deve superare Euro 60.000,00 e la perizia estimativa del bene deve aver luogo nel rispetto di quanto prescritto dal presente regolamento (art. 3).

ART.15 - Responsabile del procedimento

1. il responsabile del procedimento per l'attuazione delle procedure di cui al presente regolamento, ove non espressamente disposto in modo diverso dal regolamento stesso, è individuato nel responsabile dei servizi tecnici comunali.

ART.16 - Norma di rinvio

1. Per quanto non disposto dal presente regolamento si fa espresso riferimento al regolamento comunale dei contratti e alle disposizioni di legge vigenti in materia.

ART.17 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, ai sensi del combinato disposto dell'art.134 T.U.E.L.267/2000 e dell'art.10 delle disposizioni preliminari al codice civile, entra in vigore il giorno della sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione che avverrà contestualmente alla deliberazione che lo approva.