

COMUNE DI ARGENTA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DA PARTE DEL COMUNE

Provincia di Ferrara

Adottato con deliberazione consiliare n. 71 del 28/09/1999

Controllato dal Comitato Regionale di Controllo di Bologna al n. 8141 in seduta del 06/10/1999

Ripubblicato all'Albo Pretorio del comune di Argenta dal 07/10/1999 e per 15 gg. consecutivi

Modificato con deliberazione consiliare n. 39 del 09/08/2001

Controllato dal Comitato Regionale di Controllo di Bologna al n. 8447 in seduta del 22/08/2001

Ripubblicato all'Albo Pretorio del comune di Argenta dal 23/08/2001 e per 15 gg. consecutivi

INDICE

Provincia di Ferrara.....	1
Art. 1 Programmazione alienazioni	2
Art. 2 Valutazione.....	2
Art.3 Responsabile.....	2
Art.4 Forme di gare	3
Art.5 Indizione.....	3
Art.6 Certificazione.....	3
Art.7 Pubblicità.....	3
Art. 8 Bando.....	4
Art. 9 Asta pubblica	5
Art. 10 Licitazione privata.....	5
Art. 11 Urgenza.....	5
Art. 12 Svolgimento delle gare	5
Art. 13 Offerte.....	5
Art. 14 Trattativa privata.....	6
Art. 15 Commissione	6
Art. 16 Verbale.....	7
Art. 17 Contratto.....	7
Art. 18 IN.V.IM.	7
Art. 19 Garanzia.....	7
Art. 20 Prezzo.....	7
Art. 21 Gare esperite.....	8
Art. 22 Entrata in vigore	8

Art. 1 Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.

2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 42, del D.Lgs 18.8.2000 n. 267, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del medesimo articolo 2.

Art. 2 Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima. A tale fine, qualora il Settore Urbanistica, Ambiente, Demanio Patrimonio, non sia in grado di peritare l'immobile per la sua particolarità, ovvero per ristrettezze di organico, potrà avvalersi del supporto dell'Ufficio Tecnico Erariale o attivare le procedure per l'affidamento di apposito incarico a professionisti esterni.

2. Il valore stimato rappresenta la base per la successiva gara.

3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono altresì essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non sia possibile effettuare la valutazione specifica ai sensi del precedente comma 1° del presente articolo.

4. Nel caso previsto dal precedente comma 3°, ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, che indice la gara pubblica.

Art.3 Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente del Settore Segreteria-Affari generali.

2. Il Responsabile del procedimento acquisisce dal Dirigente del Settore Urbanistica, cui compete la predisposizione del programma delle alienazioni ai fini della successiva approvazione, tutte le informazioni necessarie all'alienazione dei beni.

3. Il programma delle alienazioni deve contenere anche ogni elemento utile all'accertamento della provenienza del bene e della titolarità dello stesso da parte del Comune, di cui il responsabile del procedimento di alienazione deve accertarsi prima di avviare la fase di vendita.

4. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

5. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al comma 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.

6. Qualora la valutazione sia eseguita sulla base dell'art. 2, comma 3, l'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile con proprie determinazioni.

Art.4 Forme di gare

1. Ai sensi dell'art. 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 riportati nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;

c) trattativa privata per i seguenti casi:

- asta o licitazione deserta, purché il prezzo e le condizioni di contratto non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;

- motivi di urgenza;

- qualora, trattandosi di fondi interdusi 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;

- nel caso di alienazione di appartamenti dati in locazione ad uso abitativo o di fondi rustici concessi in affitto a terzi, previa verifica della disponibilità dei conduttori all'acquisto dell'immobile, sempre che il prezzo di vendita non sia inferiore a quello di mercato, fatto salvo quanto previsto dal successivo art 14, comma 3°.

Art.5 Indizione

1. La gara viene indetta con deliberazione consiliare o con determinazione del Responsabile qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art. 2 del presente regolamento.

2. In particolare la delibera/determina 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.6 Certificazione

1. Il Settore Urbanistica mette a disposizione del responsabile 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 al Settore Urbanistica.

Art.7 Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127/97.

2. Le aste o le licitazioni sono pubblicate:

- all'Albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a L. 50.000.000;
- all'Albo pretorio e per estratto su quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra L. 50.000.001 e L. 500.000.000;
- all'Albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione locale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a L. 500.000.000;
- sul sito Internet del Comune di Argenta.

Art. 8 Bando

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti elementi:

- 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 al 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 anche quando 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 ed il nominativo del rappresentante legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'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 o 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;

- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 9 Asta pubblica

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.

2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo generale del Comune entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

Art. 10 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 non meno di giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio 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 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.

4. L'offerta deve essere presentata entro dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del 10° giorno.

Art. 11 Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2. Il provvedimento col quale si indica la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 12 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. 13 Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

2. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

3. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

4. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate 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. 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 prequalificazione. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. I termini per le trattative private precedute da gara ufficiosa possono anche essere inferiori a 30 giorni.

2. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

3. Nel caso di alienazione di appartamenti dati in locazione ad uso abitativo la cessione a trattativa privata con il conduttore dell'immobile avviene con le seguenti modalità:

- a) a) per la determinazione del prezzo di vendita è preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi diminuito fino al 15 per cento fatta salva la possibilità, in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale;
- b) b) nel caso di alloggi occupati da conduttori ultrasessantacinquenni è consentita la cessione della nuda proprietà ai familiari conviventi ovvero ai parenti entro il 2° grado in linea retta del titolare del contratto di locazione e la contestuale cessione del diritto di usufrutto agli occupanti, ferma restando la diminuzione del prezzo di vendita indicata al punto sub a) precedente;
- c) c) nel caso di alloggi occupati da conduttori ultrasessantacinquenni che non intendano acquistare l'immobile occupato, è consentito di costituire a favore degli occupanti l'immobile un diritto di abitazione ai sensi dell'art. 1022 del Codice Civile prima di avviare le procedure di gara per la cessione della nuda proprietà; in tale caso il diritto di abitazione si trasferisce in capo all'acquirente dell'immobile fino alla sua scadenza
- d) d) nel caso di alloggi occupati da conduttori ultrasessantacinquenni che non intendano acquistare l'immobile occupato è consentita, in alternativa a quanto previsto al punto c) precedente, l'alienazione a mezzo di procedura di gara pubblica della sola nuda proprietà, fermo restando il mantenimento del diritto di usufrutto a favore del Comune;
- e) e) le alienazioni possono essere realizzate con il trasferimento immediato della proprietà nel caso di pagamento in contanti in una unica soluzione, ovvero, in caso di pagamento rateale, con iscrizione di ipoteca a garanzia della parte del prezzo eventualmente dilazionato.

Art. 15 Commissione

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, dal Dirigente del Settore Urbanistica, Ambiente, Demanio e Patrimonio e dal Segretario Generale.

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. 16 Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'Ufficio Contratti sotto la direzione del Presidente.

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 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. 17 Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

2. Di norma il contratto viene rogato dal Segretario Generale con spese a carico dell'acquirente.

3. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare 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.

4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 18 IN.V.IM.

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.Lgs. 599 del 25.11.1996, convertito in legge 24 gennaio 1997, n. 5.

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

Art. 20 Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, nei modi e termini stabiliti dal contratto.

2. In mancanza, il Comune tratterrà 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.

Art. 21 Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.

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

Art. 22 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore ai sensi dell'art. 4 dello Statuto comunale.