

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del C.C. n.47 del 26.novembre2003

ARTICOLO 1 - OGGETTO

1. Il presente regolamento definisce ai sensi dell'art. 12 ,comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Milis, nel rispetto dei principi dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ARTICOLO 2 - CARATTERISTICHE E VALORE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione. Per ciascun bene verrà redatta una perizia dettagliata.

ARTICOLO 3- COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio , appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.lgs n. 267/2000;
2. Alla Giunta Comunale compete l'approvazione del valore venale delle aree , sulla base della relazione tecnica predisposta dall'ufficio tecnico.
3. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale e a quella della Giunta Comunale, appartiene al responsabile del servizio competente individuato dalla Giunta Comunale , il quale è direttamente responsabile , in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione , della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione del procedimento.

ARTICOLO 4- PERIZIA E STIMA

I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'ufficio tecnico Comunale, in modo che siano indicati:

- a) l'ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini ed i dati catastali;
- b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- c) i miglioramenti apportati all'immobile e documentati a norma di legge, dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- d) il valore venale, dedotti gli oneri e le passività inerenti al fondo.

ARTICOLO 5- INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'ufficio tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'amministrazione e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

ARTICOLO 6- BENI VINCOLATI

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ARTICOLO 7- VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE.

1. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ARTICOLO 8 • MODALITÀ' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La vendita dei beni immobili avviene mediante i sistemi di:

- a. asta pubblica

- b. trattativa privata

ARTICOLO 9 –ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica è il sistema ordinario della vendita degli immobili comunali.
2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23.05.1924 n. 827, dalla legge 24.12.1908 n. 783 e dal R.D. 17.06.1909 n. 454 mediante offerte segrete.
3. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte segrete, ammesse esclusivamente al rialzo da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo l'offerta contenente il prezzo scritto in cifre ed in lettere , redatta su carta bollata e sottoscritta, dovrà pervenire inderogabilmente, insieme a tutta l'altra documentazione prevista, entro i termini stabiliti dal bando di gara.
4. Le offerte di cui sopra devono pervenire a mezzo di servizio postale pubblico e privato e anche mediante il servizio dell'autoprestazione.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta dal presidente della commissione di gara, assistito dal soggetto verbalizzatore, alla presenza della stessa commissione.
6. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta ,.In caso di parità si procede seduta stante all' estrazione a sorte come stabilito al comma 2 del successivo art. 13.
7. La vendita si intende a corpo e non a misura.

ARTICOLO 10- ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. La determinazione di indizione della gara , individua il bene e approva il bando di gara;
2. Il Bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
 - a) i beni da vendere, la loro descrizione e la provenienza, i dati catastali e la consistenza, le pertinenze e gli accessori, i confini , ed ogni elemento utile per la loro definizione
 - b) il prezzo estimativo posto a base di gara
 - c) gli eventuali vincoli e servitù
 - d) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara
 - e) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni

- f) i requisiti per la partecipazione alla gara.
- g) modalità e termini per la presentazione delle offerte.
- h) documenti da produrre a corredo dell'offerta.
- i) garanzie e cauzioni.
- j) ogni altro riferimento ritenuto necessario per il procedimento e quanto contenuto negli artt. 7 e 20, comma 3).

ARTICOLO 11- FORME DI PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità, in modo da ottenere la piu' ampia partecipazione alla procedura di vendita.
2. In linea di principio, il bando di gara è pubblicato all'albo pretorio del Comune, qualunque sia il valore del bene da alienare.
3. per le altre pubblicazioni previste per legge, si rimanda alle stessi leggi vigenti.

ARTICOLO 12- CAUZIONE

1. La cauzione, dovuta nella misura del 10% dell'importo a base d'asta, deve essere costituita o presso la tesoreria Comunale in contanti con versamento all' economo comunale, che ne rilascerà ricevuta, o con fidejussioni rilasciate da un istituto di credito, o da una compagnia di assicurazioni.
2. la cauzione viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e viene incamerata dal comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare
3. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, e comunque non oltre 30 giorni.
4. La cauzione prodotta dall' aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto.

ARTICOLO 13- OFFERTA

1. Il primo esperimento di pubblico incanto può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta.

2. Nell'eventualità che le migliori offerte presentate siano due o più uguali si procederà seduta stante, a cura del Presidente, alla estrazione a sorte.
3. qualora la gara andasse deserta per mancanza di offerte , si procederà con il sistema della trattativa privata con offerte informali.
4. Nella eventualità che anche la trattativa privata vada deserta sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
5. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita , considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico con una nuova perizia dettagliata.

ARTICOLO 14- COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del servizio , con funzioni di Presidente, e da altri due funzionari, scelti e nominati dal responsabile del servizio nella determinazione di approvazione del bando pubblico. Il segretario verbalizzante è scelto dal presidente tra i componenti della commissione.

ARTICOLO 15 – VERBALE E AGGIUDICAZIONE

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto a cura del segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del Presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno e il mese , l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle offerte presentate, le offerte escluse con i motivi dell'esclusione , la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto , a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Qualora non siano pervenute offerte nei termini , oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale di seduta deserta.

ARTICOLO 16- TRATTATIVA PRIVATA

1. L'alienazione con il sistema della trattativa privata diretta avverrà nei seguenti casi:
 - a) terreno di proprietà comunale con unico confinante,
 - b) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato di proprietà privata;
 - c) manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata

- d) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma.
 - e) immobili interclusi con offerte limitate ai soli confinanti; immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbe pluralità di offerte. Il prezzo non può essere inferiore a quello di mercato.
 - f) per quegli immobili che per destinazione urbanistica siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e culturale, in tal caso la pubblicità sarà limitata a quei soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale e culturale.
 - g) Se l'alienazione avviene a favore di amministrazioni dello Stato, delle province e degli altri enti pubblici in genere.
 - h) Se trattasi di permuta, o nei casi previsti dall'art.18;
 - i) Asta pubblica andata deserta.
2. Il contratto di alienazione verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

ARTICOLO 17- PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'amministrazione comunale è autorizzata, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata diretta, 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 eventualmente anche con conguaglio in denaro.
4. In ogni caso, la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dei primi commi dei precedenti articoli 4 e 5.

ARTICOLO 18- ALIENAZIONE IN DEROGA AL SISTEMA DELL'ASTA PUBBLICA

1. Per casi particolari e con deliberazione motivata del Consiglio Comunale può essere disposta, mediante il sistema della trattativa privata diretta, 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.

2. Parimenti , e sempre con deliberazione del Consiglio Comunale, può essere disposta l'alienazione a trattativa privata diretta , di beni a favore di Amministrazioni pubbliche o di aziende anche private (ENEL, TELECOM etc) per il perseguimento di interessi generali della collettività ovvero sovracomunali
3. Il prezzo di vendita sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale secondo le sopra indicate modalità

ARTICOLO 19 - CONTRATTO

1. Il contratto di vendita, a cura del Segretario comunale, con le forme e le modalità previste dal codice civile, dovrà ordinariamente essere stipulato, previo pagamento dell'intero prezzo, mediante versamento nel conto corrente postale intestato alla Tesoreria del comune, entro due mesi dall'avvenuta aggiudicazione.

ARTICOLO 20 – PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Su richiesta scritta dell'aggiudicatario acquirente la stipula potrà essere prorogata fino a sei mesi e conseguentemente anche il pagamento completo del prezzo stabilito. In nessun caso potrà procedersi alla stipula del contratto di vendita prima che non sia pagato l'intero importo pattuito.
2. Trascorso inutilmente detto termine, l'aggiudicazione, previo incameramento della cauzione, verrà revocata e si procederà ad una nuova gara, salva la volontà a stipulare del soggetto che ha fatto l'offerta uguale alla migliore..
3. Di questa possibilità di stipula e pagamento differito sarà data esplicita informazione nel bando di gara.

ARTICOLO 21- SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'acquirente.

2. nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

ARTICOLO 22- NORME ABROGATE

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

ARTICOLO 23- ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dopo la pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione consiliare di approvazione del presente regolamento per 15 giorni consecutivi.

ARTICOLO 24 – RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali., in tali casi si applica la normativa sopraordinata.