



COMUNE DI MONTESEGALE
(Provincia di Pavia)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI
AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE
15 MAGGIO 1997 N. 127

(Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 28 settembre 2005)

Art. 1

Programmazione delle alienazioni

1. Con la deliberazione 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 dodici mesi.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. 1), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario, si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del successivo articolo.

Art. 2

Valutazione dei beni

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, mediante perizia di stima giurata. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno all'ente. L'Ufficio Tecnico può stabilire di avvalersi del competente ufficio dell'Agenzia del Territorio.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. 1), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che indice la gara pubblica.

Art. 3

Responsabile del procedimento

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dipendente responsabile del Servizio gestione inventario e patrimonio.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al comma 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.

5. Qualora la valutazione si effettui sulla base dell'art. 2 comma 3, l'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal responsabile con proprie determinazioni.
6. Il responsabile del procedimento provvede altresì a redigere il verbale di gara, sottopone all'approvazione della Giunta comunale i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

Art. 4 **Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

Art. 5 **Forme di gara**

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge 15 maggio 1997 n. 127 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 riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete in busta chiusa e sigillata;
 - b) trattativa privata per i seguenti casi:
 - asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - motivi d'urgenza;
 - qualora, trattandosi di fondi interclusi 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.

Art. 6 **Indizione della gara**

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

determinazione debbono possedere i requisiti previsti dall'art. 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

2. In particolare la deliberazione/determinazione individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

Art. 7

Destinazione urbanistica

1. L'Ufficio Tecnico comunale mette a disposizione del responsabile del 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 all'Ufficio Tecnico.

Art. 8

Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127/1997.
2. Le aste sono pubblicate:
 - all'albo pretorio, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore ad Euro 25.000,00;
 - all'albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra Euro 25.000,00 ed Euro 250.000,00;
 - all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad Euro 250.000,00.

Art. 9

Bando di gara

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

- 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;
- 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 quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo posto 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 e di chi possiede la rappresentanza 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 solidamente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo del servizio postale o anche tramite corriere o "brevi manu", con ricevuta dell'Ufficio Protocollo del Comune;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e 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;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli articoli 120 e seguenti della legge 24 novembre 1981 n. 689;
- dichiarazione sostitutiva antimafia;
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- il nominativo del responsabile del procedimento.

Art. 10
Asta pubblica

1. L'asta deve svolgersi non prima del trentesimo giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore dodici del primo giorno non festivo antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

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 indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'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 l'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni.
2. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel 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, espresso 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. Nel caso di trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
2. I termini per la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa non possono essere inferiori ai quindici giorni .
3. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

Art. 15
Commissione di gara

1. La Commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di Presidente e da due altri dipendenti del Comune, uno dei quali almeno con qualifica di impiegato. Quest'ultimo svolge le funzioni di verbalizzante in seno alla Commissione.
2. In caso di assenza o impedimento dei due componenti, la surroga degli stessi viene disposta dal Presidente con propria determinazione, scegliendo i membri supplenti fra altri dipendenti dell'ente qualora sia possibile e, in caso di impossibilità, anche fra dipendenti di ruolo di altre Pubbliche Amministrazioni.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 16
Verbale delle operazioni della gara

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal dipendente verbalizzante, 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 nominativo e la funzione dei componenti della Commissione; 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 la stipulazione del contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 18
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 e 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. 19
Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del 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. 20
Pubblicazione dell'esito della gara

1. L'esito della gara viene pubblicato con le medesime forme della pubblicazione dell'estratto 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.

* * *