



COMUNE DI CORTENUOVA

(Bergamo)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 09/05/2016

Publicato all'Albo Pretorio per quindici giorni
dal 21 maggio al 05 giugno 2016.

Divenuto esecutivo ed efficace il 06 giugno 2016

INDICE

- ART. 1 – Oggetto del regolamento
- ART. 2 – Programmazione alienazioni
- ART. 3 – Competenze degli organi
- ART. 4 – Valutazione
- ART. 5 – Responsabile unico di procedimento
- ART. 6 – Provenienza dei beni
- ART. 7 – Permuta
- ART. 8 – Forme di gara
- ART. 9 – Indizione
- ART.10 – Spese di vendita
- ART.11 – Pubblicità
- ART.12 – Bando/lettera d’invito
- ART.13 – Urgenza
- ART.14 – Svolgimento delle gare
- ART.15 – Offerte
- ART.16 – Procedura negoziata
- ART.17 – Verbale
- ART.18 – Contratto
- ART.19 – Garanzia
- ART.20 – Prezzo
- ART.21 – Gare esperite
- ART.22 – Entrata in vigore

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti **al Comune di CORTENUOVA**, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato (derogando segnatamente dalla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni), nonché dal relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454).
2. Con le disposizioni che seguono, **il Comune di CORTENUOVA** intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo anche quanto ribadito nel successivo articolo 28, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

ART. 2
PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio comunale, su proposta dell'Ufficio tecnico, individua i singoli immobili ricadenti nel territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico e autorizzativo, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lett. L) del decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 3
COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, qualora non siano stati inseriti nel piano di cui all'art. 2, sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare di cui all'art. 2 la competenza spetta alla Giunta Comunale in ordine all'aggiornamento, ove necessario, del valore di stima.
3. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del responsabile Unico del Procedimento di cui all'art. 5.

ART. 4
VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, preferibilmente a cura dell'ufficio tecnico, mediante perizia di stima.
Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico. L'Ufficio tecnico può stabilire di avvalersi anche dell'Agenzia del Territorio.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 5
RESPONSABILE UNICO DI PROCEDIMENTO

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Settore Gestione e controllo del Territorio.
2. Il responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano di cui all'art.2; quest'ultima incombenza dovrà essere effettuata in collaborazione con il Responsabile del Settore Economico Finanziario.

ART. 6
PROVENIENZA DEI BENI

1. L'inserimento del bene nell'elenco di cui all'art. 2 ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

ART. 7
PERMUTA

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi in una delibera consiliare, è possibile permutare a trattativa diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 4, comma 2, che ne attesti l'equivalenza di valore.

ART. 8
FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n.127/1997 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) Procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa sigillata;
 - b) Procedura negoziata per i seguenti casi:
 - Procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - Quando l'alienazione ha oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;
 - Motivi d'urgenza debitamente esplicitati;
 - Qualora, trattandosi di fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati 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.
 - c) Diretta alienazione nei seguenti casi:
 - Art. 128, comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006;
 - Quando l'alienazione sia disposta nei confronti di enti pubblici ovvero associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di questi ultimi sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - Qualora il valore del bene non sia superiore a € 15.000,00.

ART. 9
INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile unico del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Piano delle alienazioni degli immobili. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal responsabile del settore competente, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
3. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.

ART.10
SPESE DI VENDITA

2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo ed espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese tecniche e notarili.

ART. 11
PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.
2. Fatti salvi i casi previsti al precedente art. 8, comma 2 punto c, le aste sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio comunale on line per un periodo di tempo di almeno 20 (venti) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 50.000,00 (cinquantamila);
 - b) all'Albo pretorio comunale on line e all'albo pretorio di almeno 5 (cinque) Comuni limitrofi per un periodo di tempo di almeno 20 (venti) giorni consecutivi oltre che per estratto su un quotidiano a diffusione provinciale per alienazioni di valore compreso tra euro 50.000,01 (cinquantamila e un centesimo) ed euro 200.000,00 (duecentomila);
 - c) all'Albo pretorio comunale on line per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione provinciale e nazionale e sul *Bollettino Ufficiale Regionale* per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 200.000 (duecentomila) (da euro 200.000,01).
3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio, i bandi di gara di cui ai commi che precedono devono essere visionabili anche sul sito WEB del Comune.
4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale ovvero su riviste specializzate, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

ART. 12
BANDO/LETTERA D'INVITO

1. Il bando di gara o la lettera di invito devono 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, l'ora, il luogo e l'ufficio in cui si procede alla gara;
 - L'ufficio presso il quale sono visionabili e ritirabili in copia, gli atti di gara;
 - L'ammontare della cauzione, l'introito e lo svincolo della stessa;
 - Il metodo di gara;
 - L'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia in aumento rispetto 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 e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
 - La possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - La data ultima e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - 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 contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/81;
 - Il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
 - Il responsabile unico di procedimento;
 - Il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i;

ART. 13
URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti del presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni della urgenza.

ART. 14
SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono nel luogo, nel giorno ed alle ore specificati nel bando e nella lettera d'invito.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico di procedimento, il quale, se lo ritiene opportuno, può farsi assistere da due testimoni, scelti preferibilmente tra il personale interno dell'Ente, del quale uno funge da segretario verbalizzate.

Art.15
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. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando o nella lettera d'invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. L'aumento potrà essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere oppure mediante indicazione di un importo in rialzo, come espressamente indicato nel bando di gara. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
4. Il bando di gara potrà prevedere una offerta percentuale minima in aumento come pure un minimo importo di rialzo.

Art.16
PROCEDURA NEGOZIATA

1. Nel caso di procedura negoziata le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta.
2. Le buste vengono aperte pubblicamente.
3. I termini per la presentazione delle offerte nelle procedure negoziate verranno definite nei singoli bandi di gara.
4. Nel caso di procedura negoziata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

Art.17
VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto notarile, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio da parte del R.U.P. del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.
3. 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.18
CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto di rogito soggetto a registrazione e trascrizione.
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.

4. Qualora la vendita non venga perfezionata, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente pure il costo di un'eventuale nuova gara, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

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 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. 20
PREZZO

L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dal RUP per la stipulazione del contratto. Il bando di gara potrà consentire la rateizzazione dell'importo di aggiudicazione, fissandone criteri e tempi. In ogni caso dovrà essere prestata idonea garanzia fidejussoria.

ART. 21
GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio Online del Comune.
2. L'avviso di gara o procedura negoziata esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 22
ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento, ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione, entrerà in vigore ai sensi dell'art. 67 del vigente statuto. Dovrà essere garantita la pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune.